Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Anlage 2
zur Vorlage
Nr. 2018/2468

Die Hitdorfer Straße 79 in Leverkusen-Hitdorf als Standort für einen Lebensmitteldiscounter

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens

im Auftrag der Aldi GmbH & Co. KG
Hamburg/Düsseldorf, Januar 2018/Juli 2018

Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Hitdorfer Straße 79 in Leverkusen-Hitdorf als Standort für einen Lebensmitteldiscounter

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen
eines Erweiterungsvorhabens

Projektnummer: 17DLP2319 / 18DLP2392.2
Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

im Auftrag der
Aldi GmbH & Co. KG
Karl-Benz-Straße 4-6 • 40764 Langenfeld

erarbeitet durch
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg

Altmarkt 10d · 01067 Dresden
Prinzenallee 7 · 40549 Düsseldorf
Königstraße 10c · 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.

Inhalt

Abbildungsverzeichnis III
Tabellenverzeichnis IV

1 Einführung 1

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung 1
1.2 Vorgehensweise 2

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben 4

2.1 Mikrostandort 4
2.2 Vorhabenkonzeption 8

3 Rahmendaten des Makrostandorts 10

3.1 Lage im Raum 10
3.2 Sozioökonomische Rahmendaten 11
3.3 Zentrensystem und Verflechtungsbereich 12

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial 13

4.1 Methodische Vorbemerkungen 13
4.2 Wettbewerb im Raum 13
4.3 Herleitung des Einzugsgebiets 16
4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial 19

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet 20

5.1 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur 20
5.2 Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur 25

5.3 Analyse der städtebaulichen Ausgangslage innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens 26
5.4 Analyse der städtebaulichen Ausgangslage unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiet des Vorhabens 30

6 Marktposition des Vorhabens 32

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose 32
6.2 Wirkungsprognose 36
6.2.1 Vorbemerkungen 36
6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf 38

7 Bewertung des Vorhabens 40

7.1 Zur den Besonderheiten des Vorhabens (Atypik) 40
7.2 Keine Auswirkungen auf Verwirklichung der Ziele der Raumordnung 45
7.2.1 Zur siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Integration (Ziel 6.5-1 und Ziel 6.5-2) 45
7.2.2 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungbereiche und die Nahversorgung (Beeinträchtigungsverbot, Ziel 3) 48
7.3 Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen 51

8 Fazit 55

Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts 4
- Abbildung 2: Aldi Süd-Markt an der Hitdorfer Straße 6
- Abbildung 3: Anfahrt zum Aldi Süd-Markt an der Hitdorfer Straße 6
- Abbildung 4: Aldi Süd-Markt mit vorgelagerter Stellplatzanlage 7
- Abbildung 5: Zufahrt zur Stellplatzanlage über die Straße „An den Rheinauen“ 7
- Abbildung 6: Lage im Raum 10
- Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum (trade dimensions, 2017) 15
- Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens 17
- Abbildung 9: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation im projektspezifischen Einzugsgebiet 22
- Abbildung 10: Edeka-Supermarkt, NVZ Hitdorf, Zone 1 23
- Abbildung 11: Netto-Discounter, Streulage, Zone 2 23
- Abbildung 12: Edeka-Verbrauchermarkt, NVZ Rheindorf-Süd, Zone 2 24
- Abbildung 13: Lidl-Discounter, NVZ Rheindorf-Nord, Zone 2 24
- Abbildung 14: Nahversorgungszentrum Leverkusen-Hitdorf 26
- Abbildung 15: Nahversorgungszentrum Leverkusen-Rheindorf-Süd 28
- Abbildung 16: Nahversorgungszentrum Leverkusen-Rheindorf-Nord 29
- Abbildung 17: Innenstadtzentrum Monheim am Rhein 30

Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens 8
- Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in Leverkusen im Vergleich 11
- Tabelle 3: Kundenpotenzial des Vorhabens im projektspezifischen Einzugsgebiet 18
- Tabelle 4: Nachfragepotenzial des Aldi Süd-Markts (2019) 19
- Tabelle 5: Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels 20
- Tabelle 6: Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels 25
- Tabelle 7: Marktanteile des Aldi Süd-Markts im Einzugsgebiet (nach Erweiterung) 33
- Tabelle 8: Umsatzstruktur des Aldi Süd-Markts im Einzugsgebiet (nach Erweiterung) 34
- Tabelle 9: Umsatzstruktur des Discounters (Status quo) 34
- Tabelle 10: Umsatzzuwachs des Discounters durch Vorhabenrealisierung 35
- Tabelle 11: Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung (Aldi Süd-Markt) 35
- Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens 39

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

An der Hitdorfer Straße 79 in Leverkusen-Hitdorf ist die Erweiterung des Aldi Süd-Lebensmitteldiscounters mit derzeit 799 qm Verkaufsfläche um 263 qm auf sodann 1.062 qm Verkaufsfläche durch Auflösung des L-Lagers geplant. Das Vorhaben ist gemäß Bebauungsplan als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO 1990 festgesetzt. Hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächendimensionierung liegt zudem ein städtebaulicher Vertrag vor.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf den Einzelhandel innerhalb und unmittelbar außerhalb des projektspezifischen Einzugsgebiets des Vorhabens im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Zunächst war ein sorgfältiger Nachweis zu führen, ob das Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO nicht kern- oder sondergebietspflichtig ist und aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation als atypischer Nahversorger im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bezeichnet werden kann. Zusätzlich war zur Vorhabenabwägung (z.B. für die Fortschreibung des städtebaulichen Vertrags) resp. für den Fall einer alternativ erwogenen Festsetzung eines Sondergebiets auch die Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Leverkusen sowie mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Nordrhein-Westfalen und im Regierungsbezirk Köln einzuschätzen.

Hinweis: Die Stadt Leverkusen stellte Verständnisfragen zur Erstfassung des Gutachtes (Januar 2018), die seitens Dr. Lademann & Partner im Rahmen einer separaten gutachterlichen Stellungnahme erwidert wurden. Dort erfolgte eine differenzierte Auseinandersetzung und Erläuterung der jeweiligen Aspekte. Die vorliegende Gutachtenfassung mit Stand Juli 2018 wurde punktuell[1] um die Beantwortung der Frage ergänzt, ob das Vorhaben nach Vorhabenrealisierung überwiegend der Nahversorgung dient (hierbei Auseinandersetzung mit dem gutachterlich hergeleiteten Nahbereich [Ortsteil] vs. 35 %-Umsatz-Kaufkraft-Relation im 700m-Radius).

[1] Es wird auf die Langfassung der gutachterlichen Stellungnahme von Dr. Lademann & Partner vom 05. April 2018 verwiesen.

1.2 Vorgehensweise

Im Einzelnen war für die Durchführung der Verträglichkeitsuntersuchung die Bearbeitung folgender Punkte erforderlich:

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf seine Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Herleitung des Einzugsgebiets des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels im Untersuchungsraum sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- Versorgungsstrukturelle Analyse des Versorgungsniveaus im Einzugsniveau (Verkaufsflächendichte sowie Zentralität im Einzugsgebiet);
- Städtebauliche Analyse der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer jeweiligen Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- Vorhabenprognose bezüglich des projektspezifischen Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Erweiterung;
- Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Erweiterungsvorhaben zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Zonen und nach Standortlagen;
- Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens (nahversorgungsrelevante Sortimente) unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, d.h.:

- Herleitung einer möglichen städtebaulichen Atypik des Vorhabens im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO;
- Einordnung des Vorhabens hinsichtlich der Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen und dem Bewertungs- und Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben;
- Bewertung der Kongruenz mit den o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen (Beeinträchtigungsverbot, etc.).

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

- Sekundäranalyse der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens (ohne Apotheken); Überprüfung wesentlicher Wettbewerbsstandorte innerhalb sowie unmittelbar außerhalb des Untersuchungsraums zur Einschätzung ihrer Leistungsfähigkeit;
- Begehungen des Mikrostandorts zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2019 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Hitdorfer Straße, im östlichen Bereich des Leverkusener Stadtteils Hitdorf, der dem Stadtbezirk I zuzuordnen ist.

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Der bestehende Aldi Süd-Markt ist für den Pkw-Verkehr über die Straße „An den Rheinauen“ angebunden, welche unmittelbar südlich von einem Kreisverkehr an der Hitdorfer Straße abzweigt. Diese wiederum erschließt den Stadtteil in Ost-West-Richtung (gen Westen Richtung Zentrum Hitdorf; gen Osten Richtung Leverkusen-Rheindorf). Fußgänger können den Aldi Süd-Markt direkt über die Hitdorfer Straße erreichen. Rd. 900 m nordöstlich des Vorhabenstandorts befindet sich zudem die Auffahrt auf die Bundesautobahn A 59 (Anschlussstelle Rheindorf). Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts über den MIV kann daher als sehr gut bewertet werden.

In fußläufiger Nähe (rd. 70 m) zum Aldi Süd-Markt befindet sich zudem die Bushaltestelle „Oststraße“, die von den Buslinien 233, 244 und 253 in regelmäßigen Abständen bedient wird. Diese binden den Standort inner- und überörtlich (in Richtung Monheim) an. Der Standort ist somit mit dem ÖPNV sowie aus den angrenzenden Wohngebieten zu Fuß und mit dem Rad erreichbar.

Das Vorhabengrundstück ist derzeit bebaut und wird von dem Aldi Süd-Bestandsmarkt zzgl. Lager- und Stellplatzflächen genutzt. Der Anlieferungsbereich für LKW ist im südlichen Bereich der Immobilie angeordnet. Die Stellplatzanlage des Aldi Süd-Markts ist im östlichen Teil des Vorhabengrundstücks verortet und umfasst derzeit knapp 100 Stellplätze.

Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke im Westen, Süden und Nordwesten sind durch Wohnnutzungen geprägt, von denen der Vorhabenstandort fußläufig erreichbar ist. Der Vorhabenstandort befindet sich somit in einer siedlungsintegrierten Lage. Der bestehende Aldi Süd-Markt übernimmt als einziger Lebensmitteldiscounter im Stadtteil Hitdorf bereits heute wichtige Versorgungfunktionen für die unmittelbar angrenzenden Wohnquartiere und besitzt dadurch eine das Zentrum ergänzende Nahversorgungsfunktion (Verkürzung des Wegeaufwands).

Im nordöstlichen Standortumfeld befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten grenzen gewerbliche Nutzungen (Mazda Motors) an.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eines bestehenden Bebauungsplans mit Ausweisung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO. Zudem liegt ein städtebaulicher Vertrag zugrunde. Es ist somit ein differenzierter Nachweis zu führen, ob das Vorhaben nach Vorhabenrealisierung nicht sondergebietspflichtig ist („Atypik-Nachweis“). Zur Widerlegung der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO „sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen“.

Abbildung 2: Aldi Süd-Markt an der Hitdorfer Straße

Abbildung 3: Anfahrt zum Aldi Süd-Markt an der Hitdorfer Straße

Abbildung 4: Aldi Süd-Markt mit vorgelagerter Stellplatzanlage

Abbildung 5: Zufahrt zur Stellplatzanlage über die Straße „An den Rheinauen“

2.2 Vorhabenkonzeption

Es ist geplant, den bestehenden Aldi Süd-Markt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von aktuell 799 qm um 263 qm VKF auf 1.062 qm VKF zu erweitern. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Erweiterung insbesondere dazu dient, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience Rechnung zu tragen. Eine verbesserte Orientierung sowie eine allgemein eine ansprechendere Warenpräsentation sind dabei auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Barrierefreiheit ein wichtiger Faktor für den Lebensmitteleinzelhandel, um sich im Wettbewerb behaupten zu können.

Der Sortimentsschwerpunkt des erweiterten Lebensmitteldiscounters liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer – v.a. zentrenrelevanter - Randsortimente[2] liegt bei mind. 10 % (rd. 106 qm).

Damit zeigt die Veränderung der Verkaufsflächenstruktur folgendes Bild:

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	719	237	956
aperiodischer Bedarf	80	26	106
Gesamt	**799**	**263**	**1.062**

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Es ist davon auszugehen, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Somit sind im Sinne des Baurechts nur der Verkaufsflächenzuwachs und die damit verbundene Umsatzzunahme einschließlich der zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Gesamtobjekts in der Bewertung

[2] Unter aperiodischem Bedarf werden im Folgenden sog. Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel gefasst (=i.d.R. zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente). Hiervon lässt sich der periodische Bedarf (=nahversorgungsrelevante Sortimente) abgrenzen. Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten geht von dem worst-case aus, d.h., dass ein maximaler Anteil an periodischen Angeboten von 90 % in die Prüfung eingestellt wurde. In einzelnen Wochen kann es in Abhängigkeit von der Art der Aktionssortimente zu einem leicht höheren Anteil an Nonfood-Sortimenten kommen.

des Vorhabens prüfungsrelevant.[3] Insofern ist eine Delta-Betrachtung für das Gesamtvorhaben vorzunehmen. D.h. es sind v.a. die räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets, die Kunden-/ Umsatzherkunftsanteile sowie die Flächenleistung für Gesamtvorhaben - jedoch abzüglich der bereits absorbierten Wirkungen - zu berücksichtigen.

Im Stadtteil Leverkusen-Hitdorf ist es geplant, den Aldi Süd-Markt von derzeit 799 qm VKF auf 1.062 qm VKF zu erweitern. Der Nahversorger ist bereits im Bewusstsein der Bevölkerung etabliert. Er ist von den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen des Stadtteils Hitdorf auch fußläufig erreichbar. Er ist damit als siedlungsstrukturell integriert zu bezeichnen. Das Vorhaben liegt in einem Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO.

[3] Vgl. u.a. Urteile des Oberverwaltungsgerichts NRW (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07) sowie des BVerwG (AZ 4 B 3/09). Im Rahmen der Prognoseentscheidung muss von der städtebaulichen Situation ausgegangen werden, die nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, der erweitert werden soll, geprägt ist. Schließlich bindet dieser Betrieb auch schon vor seiner Erweiterung Kaufkraft.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum

Die nordrhein-westfälische kreisfreie Großstadt Leverkusen liegt unmittelbar nördlich des Oberzentrums Köln und wird im Westen durch den Rhein begrenzt. Die Stadt gehört somit zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Die Stadt untergliedert sich in drei Stadtbezirke, die wiederum in insgesamt 13 Stadtteile aufgeteilt sind. Die Siedlungsstrukturen sind dabei polyzentrisch geprägt.

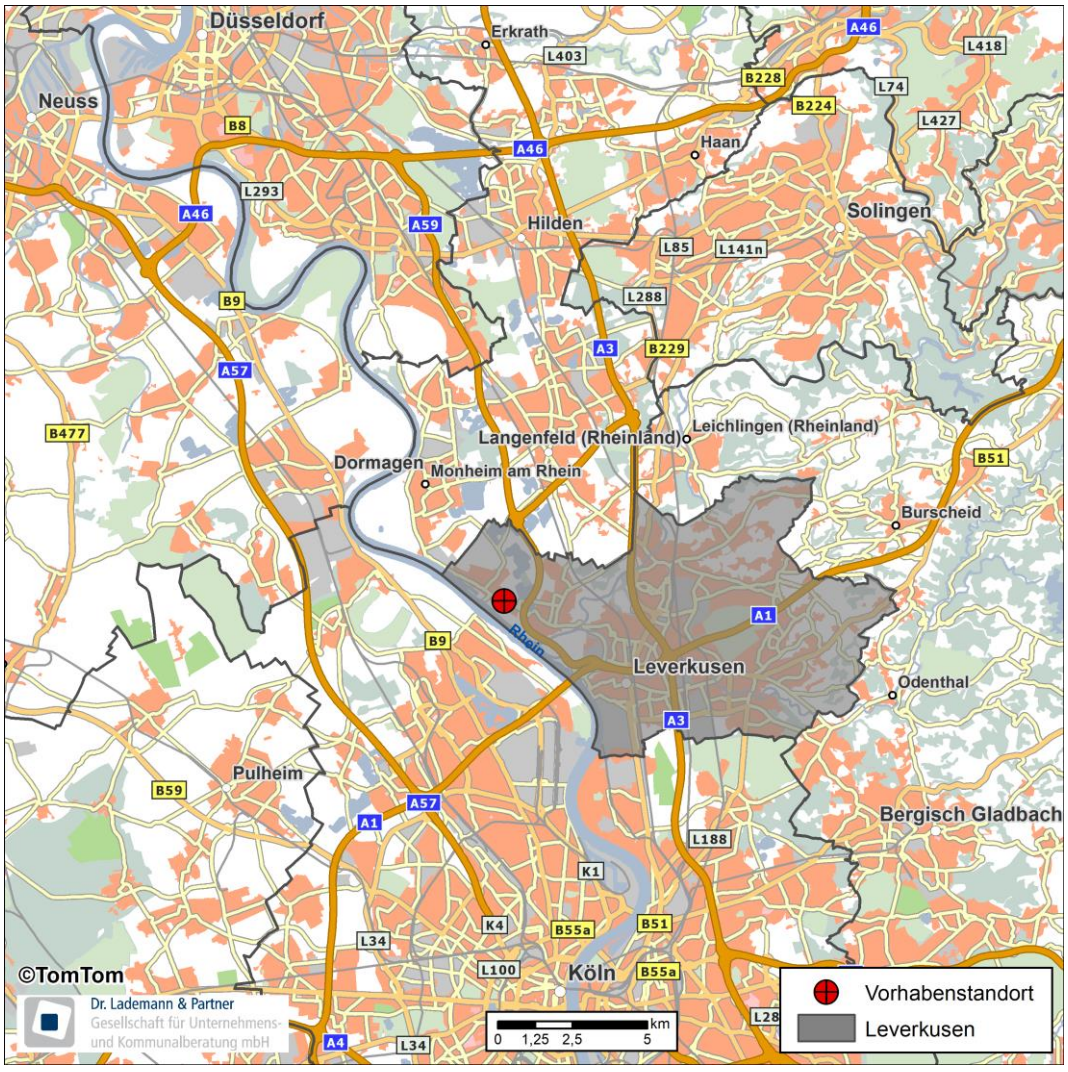

Abbildung 6: Lage im Raum

Regionalbedeutsame Verkehrsachsen in der Stadt Leverkusen sind die ost-westlich verlaufende Autobahn A 1 (Köln – Münster) sowie die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Autobahn A 3 (Duisburg – Frankfurt). Diese beiden Autobahnen kreuzen sich im zentralen Leverkusener Stadtgebiet (Kreuz Leverkusen). Zudem führt die Autobahn A 59 in das westliche Stadtgebiet (ausgehend von der A 1 Richtung Düsseldorf). Eine weitere wichtige Funktion kommt der Bundesstraße B 8 zu, welche aus Köln kommend das südwestliche Stadtgebiet mit der A 3 sowie der A 1 verbindet.

Die Stadt Leverkusen verfügt mit dem Bahnhof Leverkusen Mitte (zugleich Anbindung an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn) sowie die Bahnhöfe Opladen und Schlebusch eine gute Anbindung an den Regionalverkehr. Eine Reihe von S-Bahnhöfen (Rheindorf, Küppersteg, Chempark) ergänzen zudem das Nahverkehrsnetz. Die inner- und überörtliche ÖPNV-Anbindung von Leverkusen wird durch ein dichtes Netz an Buslinien gewährleistet. Insgesamt kann die verkehrliche Anbindung von Leverkusen als sehr gut bewertet werden.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung von Leverkusen ist seit 2012 mit rd. +0,6 % p.a. deutlich positiv. Damit liegt die Einwohnerentwicklung in Leverkusen leicht oberhalb des Durchschnitts des Bundeslands Nordrhein-Westfalen (+0,5 % p.a.).

Insgesamt lebten in Leverkusen nach Angaben des Statistischen Landesamts

Anfang 2016 rd. 163.500 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Leverkusen im Vergleich					
Stadt, Bundesland	**2012**	**2016**	**+/- 12/16**		**Veränderung p.a. in %**
			abs.	**in %**	
Leverkusen	**159.373**	**163.487**	**4.114**	**2,6**	**0,6**
Köln	1.013.665	1.060.582	46.917	4,6	1,1
Monheim	40.254	40.885	631	1,6	0,4
Langenfeld (Rheinland)	56.989	58.033	1.044	1,8	0,5
Nordrhein-Westfalen	**17.544.938**	**17.865.516**	**320.578**	**1,8**	**0,5**
Quelle: Landesdatenbank NRW (Stand jeweils 01.01.)					

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in Leverkusen im Vergleich

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Leverkusen kann in Anlehnung an die Prognose des Statistischen Landesamts[4] unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahlen auch in den kommenden Jahren weiter steigen werden.

Im Jahr 2019 (dem möglichen Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Leverkusen daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

rd. 164.900 Einwohnern.

Leverkusen verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer[5] von 101,0. Im PLZ-Gebiet 51371 (Vorhabenstandort) liegt diese bei 98,6. Die Kaufkraftkennziffer liegt damit in etwa im Schnitt des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (99,9).

3.3 Zentrensystem und Verflechtungsbereich

Von Seiten der Landesplanung wird der Stadt Leverkusen die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Das Oberzentren Köln schmiegt sich unmittelbar südlich und westlich an die Großstadt an. Darüber hinaus grenzt Leverkusen an die Mittelzentren Monheim, Langenfeld, Leichlingen (alle nördlich) und Bergisch Gladbach (südlich) sowie an die Grundzentren Burscheid und Odenthal (beide östlich).

Die Stadt Leverkusen befindet sich somit in einem intensiven interkommunalen Wettbewerb, v.a. mit den umliegenden (größeren) Ober- und Mittelzentren.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen in Leverkusen induzieren aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die Einzelhandelsentwicklung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

[4] Vgl. Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen – Kommunalprofil Leverkusen

[5] Vgl. MB Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern; Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des projektspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Leverkusen-Hitdorf übertragen (=marktwirtschaftliche Betrachtung).

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und des Agglomerationsumfelds vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Ferner wurde bei der Ermittlung des Einzugsgebiets das Standortnetz von Aldi Süd berücksichtigt.

Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen Lebensmitteldiscountern und typähnlichen Verbrauchermärkten. Darüber hinaus sind räumlich-funktionale Barrieren (wie mehrspurige Verkehrstrassen, Gewässer, Siedlungsbrüche etc.) zu beachten.

4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die Angebotsstrukturen im strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandel in den Teilräumen von Leverkusen, Monheim und Langenfeld dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen.

Der strukturprägende Lebensmitteleinzelhandel lässt sich im Allgemeinen in folgende Betriebstypen unterteilen:

- Lebensmitteldiscounter: Lebensmittelmarkt mit Verkaufsflächen oftmals zw. 600 bis etwa 1.400 qm, der ein auf Waren mit hoher Umschlagshäufigkeit beschränktes Sortiment sowie ein wöchentlich wechselndes Aktionssortiment (im Mittel 2.100 Artikel) mittels aggressiver Niedrigpreispolitik verkauft.
- Supermarkt: Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm bis 800 qm Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren und Drogeriewaren, Wasch-, Putz und Reinigungsmittel anbietet.
- Verbrauchermarkt: Einzelhandelsbetrieb mit Sortimentsschwerpunkt „täglicher Bedarf“,

  - klein: Verkaufsfläche zwischen 800 und 1.500 qm.
  - groß: Verkaufsfläche zwischen 1.500 und unter 5.000 qm.
- SB-Warenhaus: Einzelhandelsbetrieb ab 5.000 qm Verkaufsfläche mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Nonfood-Warengruppen (bis zu 50 % der Artikel), die überwiegend an Pkw-orientierten Standorten angeboten werden.

Im Untersuchungsraum des Vorhabens sind neben dem zu erweiternden Aldi Süd-Discounter im vorhabenrelevanten Teilraum von Leverkusen (Hitdorf und Rheindorf) drei weitere Discounter (Lidl, Penny, Netto) sowie ein Verbrauchermarkt und ein Supermarkt (beides Edeka) verortet. [6]

Die Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum ist als moderat zu bezeichnen: Innerhalb des räumlich abgesetzten Stadtteils Hitdorf befindet sich dabei lediglich ein weiterer Lebensmittelmarkt (Edeka). Die sonstigen Wettbewerber konzentrieren sich auf den im Vergleich dazu einwohnerstärkeren Stadtteil Rheindorf östlich der A 59. Insofern ist davon auszugehen, dass die in Leverkusen-Hitdorf lebenden Einwohner auf die dortigen Nahversorgungsangebote und damit u.a. auf den Aldi Süd-Markt orientiert sind.

Im überörtlichen, vorhabenrelevanten Teilraum herrscht eine erhöhte Wettbewerbsintensität. Dies lässt einerseits auf eine das Einzugsgebiet begrenzende Wirkung schließen (keine überörtlichen Umsatzanteile zugunsten des Vorhabens erwartbar). Andererseits sind aufgrund der Wettbewerbsdichte insgesamt eine begrenzte Marktdurchdringung der Nahversorgungsangebote in Leverkusen-Hitdorf selbst zu erwarten (keine rechnerische Vollversorgung möglich). Zu gewissen Teilen könnte jedoch heute in die Nachbarorte abfließende Kaufkraft (z.B. Pendlerverflechtungen) nach Leverkusen „zurückgeholt“ werden.

[6] Es wird auf die nähergehende Darstellung im folgenden Kapitel 5 verwiesen. Dort wird sich mit der konkreten versorgungsstrukturellen (Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur) und städtebaulichen Ausgangslage im Einzugsgebiet auseinandergesetzt. Eine derart differenzierte Betrachtung ginge an der Stelle der Darstellung der regionalen Wettbewerbssituation (Kapitel 4) zu weit und ist zugleich auch nicht vorhabenrelevant, da die Attraktivität des regionalen Wettbewerbs nicht allein durch die exakte Quadratmeterzahl des jeweiligen Betriebes geprägt wird, sondern mit den verschiedenen Betriebsformaten und Betreibern hinreichend gewürdigt wird.

Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum (trade dimensions, 2017)

Die nächstgelegenen Standorte von Aldi Süd befinden sich rd. 5 km bis 6 km vom Vorhabenstandort entfernt (nordöstlich in Leverkusen-Opladen, östlich in Leverkusen-Bürrig, nördlich in Langenfeld sowie nordwestlich in Monheim). In allen Richtungen liegt damit eine intensive Wettbewerbssituation in Verbindung mit einem engmaschigen Standortnetz von Aldi Süd vor. Dies spricht ebenfalls für einen stärker auf den Nahbereich bezogenen Wirkungsraum des Vorhabens.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage resp. der Nähe zu Einkaufsalternativen sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das projektspezifische Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in zwei Zonen untergliedert wurde.

Wie bereits dargestellt handelt es sich um die bestandsorientierte Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters (durch Auflösung des L-Lagers). Dieser ist im Bewusstsein der Verbraucher bereits fest verankert (‚gelernter Standort'). Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch das Erweiterungsvorhaben zu einer räumlichen Veränderung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist von einer Erhöhung der Nachfrageabschöpfung (Marktdurchdringung) im bereits bestehenden Einzugsgebiet auszugehen.

Die hier erfolgte Einzelfallbetrachtung durch sorgfältige Ermittlung der konkreten Ausgangslage im Untersuchungsraum geht deutlich über eine pauschalierende Betrachtungsweise hinaus. Das vorliegende Gutachten beachtet insbesondere marktwirtschaftliche Aspekte und stellt damit einen in der Rechtsprechung geforderten realitätsnahen Prüfansatz im Kontext von Einzelfallgutachten dar.

Hiervon unterscheidet sich die aus planerischen Aspekten – z.B. in Anlehnung an den Einzelhandelserlass - angestrebte optimale fußläufige Versorgungsfunktion. Dabei werden häufig die Kriterien „700 m-Radius als Nahbereich" und Abschöpfungsannahmen (35 %-Umsatz-Kaufkraft-Relation) unterstellt. Diese pauschalen Annahmen zu Radien und maximalen Abschöpfungsquoten (in der Auslegung der Gegenüberstellung von Umsatz zu Kaufkraft) entsprechen allerdings nicht der Lebenswirklichkeit; sie können nur einen ersten Anhaltswert geben. Zudem lassen sich durch diese erste Erkenntnisse zur standortspezifischen Situation im Sinne des potenziellen Vorliegens einer städtebaulich-integrierten Lage und hinsichtlich der Mantelbevölkerung im Standortumfeld (Radius) ableiten.

Diese Modellannahme dient im Rahmen einer typisierenden Betrachtungsweise zur Erstabschätzung einer potenziellen Nahversorgungsfunktion – kann jedoch keine Einzelfallprüfung ersetzen. In den folgenden Kapiteln erfolgt eine nähergehende Auseinandersetzung mit dem konkreten Einzelfall in Breite und Tiefe. Eine vertiefende Betrachtung zu den pauschalierenden Ansätzen des Einzelhandelserlasses wurde im Kontext der zuvor verfassten gutachterlichen Stellungnahme vorgenommen.

Das projektspezifische Einzugsgebiet für das Vorhaben in Leverkusen-Hitdorf ergibt aus den zuvor dargestellten Aspekten. Hierbei sind insbesondere zu nennen:

- Wettbewerbssituation im strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandel sowie Standortnetz von Aldi Süd;
- Räumliche Gliederung des Standortumfeldes/Wirkungsraumes (z.B. räumlich abgesetzte Ortsteile);
- Fahrzeiten im modal split unter Berücksichtigung von städtebaulich-funktionalen Barrieren.

Dr. Lademann & Partner haben in der Einzelfallanalyse einen konkreten Wirkungsbereich abgeleitet:

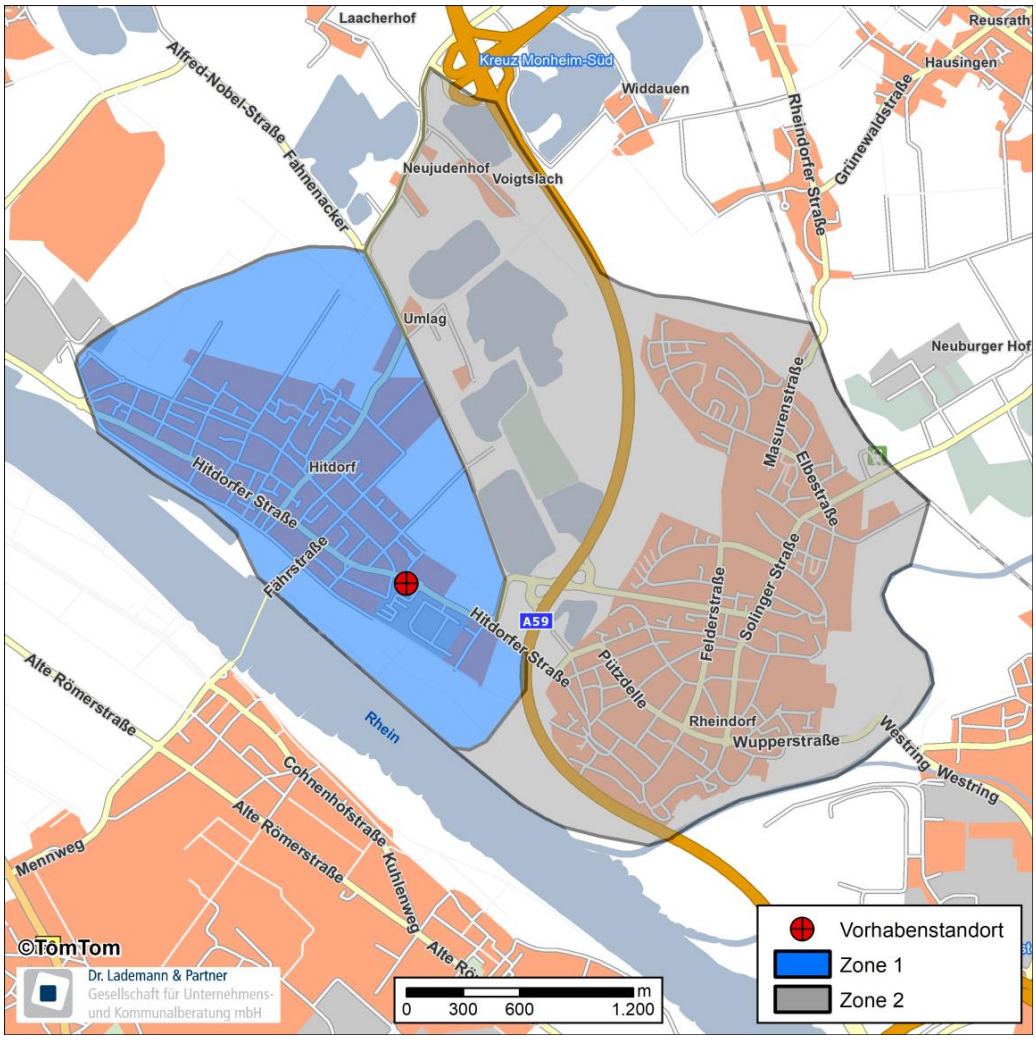

Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens

Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst im Wesentlichen die Siedlungsbereiche der Stadtteile Hitdorf (Zone 1 als Nahbereich) und Rheindorf (Zone 2 als Ergänzungsbereich). Als Nahbereich des projektspezifischen Einzugsgebiets ist dabei der gesamte Ortsteil Hitdorf zu sehen, der eine beachtliche Mantelbevölkerung aufweist und wo zugleich auch die anteilig höchste Marktbedeutung des Vorhabens erzielt wird (vgl. Kapitel 6), wenngleich eine ausschließliche Umsatzherkunft aus diesem Bereich nicht der Lebenswirklichkeit entspräche. Daher wurde ein weiterer Bereich als Ergänzungsbereich erfasst (Zone 2).

In diesem projektspezifischen Einzugsgebiet des Vorhabens lebten mit Stand 2017 rd. 23.600 Personen.

Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem insgesamt wachsenden Einwohnerpotenzial in 2019 ausgegangen werden. Insgesamt umfasst das Kundenpotenzial des Vorhabens in Leverkusen-Hitdorf somit

rd. 23.800 Personen.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Leverkusen		
Bereich	**2017**	**2019**
Zone 1	7.420	7.480
Zone 2	16.200	16.330
Einzugsgebiet	**23.620**	**23.810**
Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.		

Tabelle 3: Kundenpotenzial des Vorhabens im projektspezifischen Einzugsgebiet

Zusätzlich muss noch berücksichtigt werden, dass das Vorhaben aufgrund seiner Standortlage auch über solche Personen ansprechen kann, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Durchreisende, Zufallskunden). Gelegentliche interkommunale Einkaufsverflechtungen durch sogenannte Streuumsätze sind demnach nicht zu vermeiden. Diese werden jedoch nur zu einem kleinen Teil am Gesamtumsatz des Vorhabens beitragen.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft[7] im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente des Aldi Süd-Markts aktuell

rd. 128,7 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2019 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für das Einzugsgebiet insgesamt von einem ansteigenden Nachfragepotenzial auszugehen von

rd. 129,7 Mio. € (+ 1,0 Mio. €).

Davon entfallen rd. 64,8 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2019 in Mio. €			
Daten	**Zone 1**	**Zone 2**	**Gesamt**
Periodischer Bedarf	20,3	44,4	64,8
Aperiodischer Bedarf*	20,4	44,5	64,9
Gesamt	**40,7**	**88,9**	**129,7**
Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel.			

Tabelle 4: Nachfragepotenzial des Aldi Süd-Markts (2019)

Das Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des Aldi-Süd-Markts weist sowohl im Nahbereich als auch im Ergänzungsbereich eine durchaus beachtliche Mantelbevölkerung resp. Nachfrageplattform auf. Eine Bewertung der Nahversorgungsbedeutung wird bei der vorliegenden marktwirtschaftlichen Analyse im Anschluss an die Angebots- und Wettbewerbsanalyse im Einzugsgebiet (Kapitel 5) und der Vorhabenprognose (Kapitel 6) vorgenommen. Schließlich müssen die ortsspezifischen Besonderheiten mit beachtet werden.

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2019 etwa 23.800 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des Aldi Süd-Markts wird bis zum Jahr der Marktwirksamkeit auf etwa 130 Mio. € ansteigen. Davon entfällt rd. die Hälfte auf den periodischen Bedarf.

[7] Vgl. MB Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017 (PLZ 51371: 98,6). Dies entspricht dort einem Pro-Kopf-Ausgabesatz von 2.720 € p.a. (nur periodischer Bedarf).

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

Im nachfolgenden Kapitel werden die versorgungsstrukturellen Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche Ausgangslage in den betroffenen Standortlagen im Untersuchungsraum des Einzugsgebiets des Aldi Süd-Markts analysiert.

5.1 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Dezember 2017 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands (ohne Apotheken) im Einzugsgebiet des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im Einzugsgebiet des Vorhabens eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (ohne aperiodische Randsortimente) von

rd. 5.700 qm

vorgehalten. Mit rd. 1.600 qm Verkaufsfläche entfällt damit rd. 28 % der Verkaufsfläche auf die Angebote im Stadtteil Hitdorf (Zone 1).

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet		
Periodischer Bedarf	**Anzahl der Betriebe**	**Verkaufsfläche in qm**
NVZ Hitdorf	6	765
Streulage	5	855
Zone 1 (Leverkusen-Hitdorf)	**11**	**1.620**
NVZ Rheindorf-Nord	8	1.750
NVZ Rheindorf-Süd	7	1.680
Streulage	5	665
Zone 2 (Leverkusen-Rheindorf)	**20**	**4.095**
Einzugsgebiet gesamt	**31**	**5.715**
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.		

Tabelle 5: Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels

Die Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet beträgt rd. 240 qm je 1.000 Einwohner und liegt damit sehr deutlich unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von rd. 500 bis 520 qm je 1.000 Einwohner. Dies gilt gleichermaßen für Hitdorf wie auch für Rheindorf. Prospektiv kommt es u.E. darauf an, die strukturprägenden Anbieter im Untersuchungsraum durch betriebserforderliche Erweiterungen auf ein marktübliches Niveau nachhaltig in der Funktion abzusichern, um die offensichtlichen Angebotsdefizite abzubauen.

Die flächengrößten vorhabenrelevanten Anbieter (nur Lebensmittelmärkte > 400 qm Verkaufsfläche) innerhalb des Untersuchungsraums sind:

Zone 1:

- Aldi Süd-Lebensmitteldiscounter, Hitdorfer Straße, Streulage
  (Prüfobjekt, ca. 800 qm VKF; zugeordnete Stellplatzanlage)
- Edeka-Supermarkt, Hitdorfer Straße 197, NVZ Hitdorf
  (< 600 qm VKF; begrenzte Stellplatzanzahl im öffentlichen Raum)

Zone 2:

- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Elbestraße 4, NVZ Rheindorf-Nord
  (ca. 800 qm VKF; zugeordnete Stellplatzanlage)
- Penny-Lebensmitteldiscounter, Königsberger Platz 6, NVZ Rheindorf-Nord
  (< 600 qm VKF; im nahen Umfeld verfügbare größere Stellplatzanzahl)
- Edeka-Verbrauchermarkt, Wupperstraße 8, NVZ Rheindorf-Süd
  (ca. 1.200 qm VKF; zugeordnete moderne Tiefgarage)
- Netto City-Lebensmitteldiscounter, Felderstraße 120, Streulage
  (< 500 qm VKF; begrenzte Stellplatzanzahl im öffentlichen Raum)

Zusammenfassend lässt sich demnach festhalten, dass die Strukturen des Lebensmitteleinzelhandels im Einzugsgebiet aktuell überwiegend durch überproportional kleinteilig aufgestellte Betriebe geprägt sind.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens.

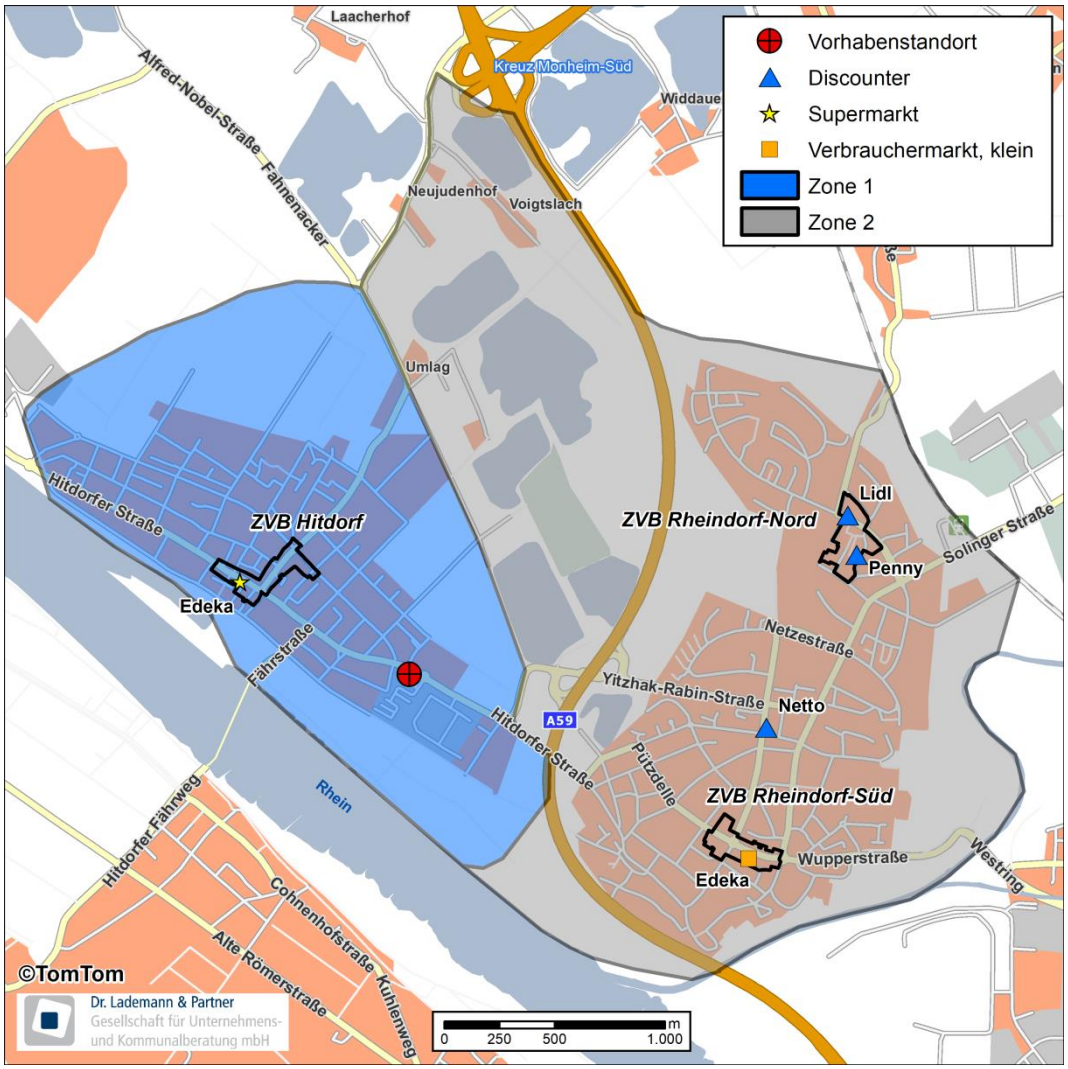

Abbildung 9: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation im projektspezifischen Einzugsgebiet

Die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte werden im Folgenden abgebildet (keine abschließende Darstellung):

Abbildung 10: Edeka-Supermarkt, NVZ Hitdorf, Zone 1

Abbildung 11: Netto-Discounter, Streulage, Zone 2

Abbildung 12: Edeka-Verbrauchermarkt, NVZ Rheindorf-Süd, Zone 2

Abbildung 13: Lidl-Discounter, NVZ Rheindorf-Nord, Zone 2

5.2 Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur

Die Umsätze für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der Brutto-Umsatz des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt

rd. 33 Mio. €.

Der Umsatzschwerpunkt entfällt dabei in der Zone 1 auf die Streulage (Vorhabenstandort), in der Zone 2 überwiegend auf die Nahversorgungszentren.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet		
Periodischer Bedarf	**Umsatz in Mio. €**	**Flächenprod. in €/qm**
NVZ Hitdorf	3,5	4.540
Streulage	8,8	10.240
Zone 1 (Leverkusen-Hitdorf)	**12,2**	**7.550**
NVZ Rheindorf-Nord	9,5	5.410
NVZ Rheindorf-Süd	8,4	5.030
Streulage	2,8	4.210
Zone 2 (Leverkusen-Rheindorf)	**20,7**	**5.060**
Einzugsgebiet gesamt	**32,9**	**5.760**
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.		

Tabelle 6: Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.800 € je qm Verkaufsfläche und wird v.a. von den Lebensmitteldiscountern Aldi Süd und Lidl getrieben.

Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von 51 % für das Einzugsgebiet, die auf deutliche Kaufkraftabflüsse resp. Entwicklungsspielräume weist. Allerdings muss hierbei auch angeführt werden, dass das Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet des Aldi Süd-Markts nicht allein von den örtlichen Angeboten gebunden werden kann. Nachfrageabflüsse an Großflächenanbieter z.B. an SB-Warenhäuser sind üblich. So können diese zugleich ein deutlich breiteres und tiefes Angebotsspektrum bedienen. Jedoch muss auch mit Verweis auf die Kennziffern für Leverkusen insgesamt (vgl. EHEK, Abb. 21) kon-

statiert werden, dass die Kennziffern im Einzugsgebiet von Aldi noch einmal deutlich unterhalb des ebenfalls niedrigen Wertes für die Stadt Leverkusen insgesamt liegen (Zentralität nach CIMA: Nahrungs- und Genussmittel: 75 %, Täglicher Bedarf: 78 %).

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 5.700 qm innerhalb des projektspezifischen Einzugsgebiets werden rd. 33 Mio. € Umsatz generiert. Sowohl die Verkaufsflächendichte als auch die Einzelhandelszentralität weisen auf deutliche Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens.

5.3 Analyse der städtebaulichen Ausgangslage innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens

Nahversorgungszentrum Leverkusen-Hitdorf (Zone 1)

Das Nahversorgungszentrum Leverkusen-Hitdorf (rd. 750 m westlich des Vorhabenstandorts, Zone 1) umfasst den Bereich der Hitdorfer Straße zwischen Stromstraße und Langenfelder Straße sowie den nördlich daran angrenzenden Teil der Langenfelder Straße bis zur Ringstraße. Auch ein kleiner Teilbereich der Ringstraße (bis etwa zur Kocherstraße) gehört zum Zentrum.

Abbildung 14: Nahversorgungszentrum Leverkusen-Hitdorf

Als nahversorgungsrelevanter Magnetbetrieb ist lediglich ein Edeka-Supermarkt (zuvor Kaisers) zu nennen. Ergänzt wird das Angebot durch weitere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe überwiegend periodischer Sortimente sowie ergänzenden Dienstleistungsangeboten und gastronomischen Einrichtungen.

In der zugewiesenen Funktion als Nahversorgungszentrum soll es dabei vorwiegend einer fußläufig erreichbaren Bedarfsdeckung für die Einwohner aus Hitdorf dienen. Das Zentrum verfügt über rd. 800 qm nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (Umsatz rd. 3,5 Mio. €) und ist trotz der überschaubaren Verkaufsflächenausstattung als stabil zu bewerten. Es wird jedoch allein nicht der Funktion der qualifizierten Nahversorgung für die Einwohner im Stadtteil Hitdorf (mit rd. 7.400 Einwohnern) gerecht. Innerhalb des Zentrums befinden sich jedoch keine (offensichtlichen) potenziellen Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsflächen für größerflächige Einzelhandelsvorhaben. Auch i.V.m. dem Prüfobjekt in Streulage ist im Stadtteil eine deutliche Unterversorgung festzustellen (Kennziffern liegen ggü. BRD-Versorgungsniveau nur bei etwa 50 %). Ein in Breite und Tiefe der qualifizierten Nahversorgung dienendes Angebot liegt demnach augenscheinlich aktuell nicht vor.

Nahversorgungszentrum Leverkusen-Rheindorf-Süd (Zone 2)

Das Nahversorgungszentrum Rheindorf-Süd (rd. 2 km südöstlich des Vorhabenstandorts, Zone 2) umfasst den Bereich der Wupperstraße westlich der Burgstraße/Solinger Straße bis hin zur Pützdelle im Westen. Auch der Kreuzungsbereich rund um die Felderstraße liegt innerhalb der Zentrenabgrenzung.

Als nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe sind ein moderner Edeka-Verbrauchermarkt sowie ein Rossmann-Drogeriemarkt zu nennen. Ergänzt wird das Angebot durch eine Reihe weiterer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie ergänzenden Dienstleistungsangeboten und gastronomischen Einrichtungen.

Abbildung 15: Nahversorgungszentrum Leverkusen-Rheindorf-Süd

Das Zentrum verfügt über rd. 1.700 qm nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (Umsatz rd. 8,4 Mio. €), ist als stabil zu bewerten und wird der Funktion der Nahversorgung für die Einwohner im Süden des Stadtteils Rheindorf gerecht.

Nahversorgungszentrum Leverkusen-Rheindorf-Nord (Zone 2)

Ein weiteres Zentrum im Einzugsgebiet des Vorhabens (rd. 3,2 km nordöstlich des Vorhabenstandorts, Zone 2) ist das Nahversorgungszentrum Rheindorf-Nord. Dieses umfasst den Bereich zwischen der Elbestraße im Norden und dem Königsberger Platz im Süden. Das Zentrum befindet sich im Umfeld großmaßstäblicher Wohnsiedlungen und weist städtebauliche Defizite, insbesondere in der Aufenthaltsqualität, auf. Als nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe sind die Discounter Lidl und Penny sowie ein Trink&Spare-Getränkemarkt zu nennen. Ergänzt wird das Angebot durch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe überwiegend periodischer Sortimente sowie vereinzelten ergänzenden Dienstleistungsangeboten und gastronomischen Einrichtungen. Insgesamt ist das Angebot des Zentrums als discountorientiert zu beschreiben.

Abbildung 16: Nahversorgungszentrum Leverkusen-Rheindorf-Nord

In der zugewiesenen Funktion als Nahversorgungszentrum soll es dabei vorwiegend einer fußläufig erreichbaren Bedarfsdeckung dienen. Das Zentrum verfügt über rd. 1.700 qm nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (Umsatz rd. 9,5 Mio. €), ist bei vereinzelten Leerständen als weitgehend stabil zu bewerten. Es wird der Funktion der Nahversorgung für die Einwohner im Norden des Stadtteils Rheindorf gerecht.

Im Einzugsgebiet des Vorhabens befinden sich mit den Nahversorgungszentren Hitdorf, Rheindorf-Nord sowie Rheindorf-Süd drei zentrale Versorgungsbereiche. Diese Zentren sind unterschiedlich profiliert und als unterschiedlich stabil zu bewerten. Hinsichtlich eines - der Versorgungsfunktion entsprechenden - breiten und tiefen Nahversorgungsangebots wird v.a. das NVZ Hitdorf nicht im ausreichenden Maße gerecht. Der bestehende Edeka-Markt in Hitdorf (zuvor Kaisers) ist jedoch als Magnetbetrieb als stabil zu beschreiben. Auch unter Berücksichtigung von vereinzelten Angeboten in Streulage (u.a. Aldi Süd-Markt) ist auf eine deutliche Unterversorgung hinzuweisen, was aktuell zu erhöhten Nachfrageabflüssen aus dem Stadtteil führt.

5.4 Analyse der städtebaulichen Ausgangslage unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiet des Vorhabens

Unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens liegt das Innenstadtzentrum Monheim (rd. 6 km nordwestlich des Vorhabenstandorts). Dieses Zentrum befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet der Stadt Monheim am Rhein. Es umfasst den Bereich zwischen Krischerstraße/Rathausplatz im Norden und dem Ernst-Reuter-Platz im Süden. Dabei führt es entlang der Heinestraße und Friedrichstraße. Der Berliner Ring bildet dabei jedoch eine Zäsur. Der südliche Bereich wird dabei durch v.a. discountorientierte sowie zielgruppenspezifische Handelsnutzungen geprägt.

Als Magnetbetriebe fungieren ein Aldi Süd-Discounter, ein Rossmann-Drogeriemarkt und Tedi im Rathaus-Center, ein Edeka-Verbrauchermarkt, ein dm-Drogeriemarkt sowie die Fachmärkte Takko, Deichmann, Woolworth und Depot im Einkaufszentrum Monheimer Tor sowie ein Kaufland-Verbrauchermarkt sowie black.de. Außerdem befinden sich eine Vielzahl weiterer kleinflächiger Einzelhandelsnutzungen sowie Dienstleistungsangebote und Gastronomie am Standort.

Abbildung 17: Innenstadtzentrum Monheim am Rhein

Alleine die drei strukturprägenden Lebensmittelmärkte Edeka, Kaufland und Aldi Süd (allesamt großflächig aufgestellt) verfügen über rd. 6.100 qm nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (Umsatz rd. 34 Mio. €) sowie zahlreicher zugeordneter Stellplätze. Dieses Zentrum wird insgesamt seiner Versorgungsfunktion für die Stadt Monheim am Rhein gerecht. Es ist als leistungsstark und stabil zu bewerten. Dabei fällt der südliche Bereich entlang der Friedrichstraße jedoch deutlich gegenüber dem nördlichen Bereich rund um den Rathausplatz mit den beiden Einkaufszentren deutlich ab.

Unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets des Aldi-Markts befindet sich mit dem Innenstadtzentrum von Monheim am Rhein ein zentraler Versorgungsbereich, der mit Edeka und Kaufland u.a. zwei moderne Großflächen im Lebensmitteleinzelhandel aufweist, die v.a. dem Versorgungseinkauf dienen (überörtliche Einkaufsalternativen für die Einwohner im Einzugsgebiet des Aldi Süd-Markts). Dieses Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion vollständig gerecht und ist als stabil zu beschreiben.

6 Marktposition des Vorhabens

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des konkreten Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der Marktanteil den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch das Vorhaben zu einer räumlichen Veränderung des projektspezifischen Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist von einer stärkeren Marktdurchdringung im heutigen Einzugsgebiet auszugehen. Die hier erfolgte Einzelfallbetrachtung durch sorgfältige Ermittlung der konkreten Ausgangslage im Untersuchungsraum geht deutlich über eine pauschalierende Betrachtungsweise von Relationswerten hinaus. Das vorliegende Gutachten beachtet insbesondere marktwirtschaftliche Aspekte und stellt damit einen realitätsnahen Prüfansatz dar, der im Kontext von Einzelfallgutachten geboten ist.

Die Umsatzprognose für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt. Als entscheidende Größe zur Ermittlung des Vorhabenumsatzes dienen insofern differenzierte Annahmen zur Abschöpfungsleistung[8] des Vorhabens in seinem Einzugsgebiet.

[8] Die pauschalen Abschöpfungsannahmen des Einzelhandelserlass' im Rahmen der 35 %-Umsatz-Kaufkraft-Relation (nicht zu verwechseln mit Marktanteil) in modellhaften Radien entsprechen nicht der Lebenswirklichkeit; sie können nur einen ersten Anhaltswert auf die Umsatz-Kaufkraft-Relation geben.

Für das Gesamtvorhaben, der Erweiterung des Aldi Süd-Markts auf rd. 1.062 qm VKF, ist davon auszugehen, dass es künftig insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 7 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 wird dieser bei rd. 20 %, in der Zone 2 bei rd. 11 % liegen. Insofern ist auch prospektiv mit dem Vorliegen von Einkaufsorientierungen gen vollsortimentierter Einkaufsalternativen (v.a. außerhalb des Einzugsgebiets) zu rechnen.

Marktanteile des Aldi Süd-Markts nach Vorhabenrealisierung*			
Periodischer Bedarf	**Zone 1**	**Zone 2**	**Gesamt**
Marktpotenzial (Mio. €)	20,3	44,4	64,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,1	4,8	8,9
Marktanteile	20%	11%	14%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	20,4	44,5	64,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,4	0,8
Marktanteile	2%	1%	1,2%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	40,7	88,9	129,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,5	5,2	9,7
Marktanteile	11%	6%	7%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 7: Marktanteile des Aldi Süd-Markts im Einzugsgebiet (nach Erweiterung)

Unter Berücksichtigung zusätzlicher diffuser Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der o.g. Potenzialreserve (z.B. Pendler, Zufallskunden) gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 9.600 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 10,2 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 9,4 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Aldi Süd-Markts (nach Vorhabenrealisierung)			
Branchenmix	**Verkaufs-fläche in qm**	**Flächen-produk-tivität***	**Umsatz in Mio. €**
periodischer Bedarf	956	9.800	9,4
aperiodischer Bedarf	106	7.700	0,8
Gesamt	**1.062**	**9.600**	**10,2**
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Aldi Süd-Markts im Einzugsgebiet (nach Erweiterung)

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings um die Erweiterung eines bereits in Leverkusen-Hitdorf ansässigen Betriebs. Der bestehende Discounter hat mit seinen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Aldi Süd-Markts im Einzugsgebiet insgesamt auf rd. 6 %, bzw. im periodischen Bedarf auf rd. 11 %.

Aktuell stellt sich die Umsatzstruktur am Standort wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Aldi Süd-Markts (status quo)			
Branchenmix	**Verkaufs-fläche in qm**	**Flächen-produk-tivität***	**Umsatz in Mio. €**
periodischer Bedarf	719	10.800	7,8
aperiodischer Bedarf	80	8.500	0,7
Gesamt	**799**	**10.570**	**8,4**
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 9: Umsatzstruktur des Discounters (Status quo)

Der Umsatzzuwachs[9] (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt etwa bei rd. 1,7 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 1,6 Mio. € auf den periodischen Bedarfsbereich.

[9] Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat (vgl. u.a. BVerwG-Urteil aus 2009). Allerdings ist neben der quantitativen Verkaufsflächenerweiterung v.a. der wahrnehmbare Attraktivitätszuwachs als umsatzfördernd mit zu berücksichtigen.

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)		
Branchenmix	**Verkaufsfläche in qm**	**Umsatz in Mio. €**
periodischer Bedarf	237	1,6
aperiodischer Bedarf	26	0,1
Gesamt	**263**	**1,7**
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.		

Tabelle 10: Umsatzzuwachs des Discounters durch Vorhabenrealisierung

Das Absinken der Flächenproduktivität im Vergleich zum Status quo ist insbesondere mit einem deutlich überproportionalen Anstieg der Verkehrsflächen nach der Erweiterung des Aldi Süd-Markts zu erklären.

Im worst-case zeigen die Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Aldi Süd-Markts im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*			
Periodischer Bedarf	**Zone 1**	**Zone 2**	**Gesamt**
Marktpotenzial (Mio. €)	20,3	44,4	64,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,7	0,8	1,5
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	3,5%	1,8%	2,3%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	20,4	44,5	64,9
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,06	0,07	0,13
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,3%	0,2%	0,2%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	40,7	88,9	129,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,8	0,9	1,7
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1,9%	1,0%	1,3%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 11: Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung (Aldi Süd-Markt)

Für die Erweiterung des Aldi Süd-Discounters um 263 qm VKF auf 1.062 qm VKF durch Auflösung des L-Lagers ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs im periodischen Bedarf innerhalb seines Einzugsgebiets von rd. 2,3 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen zur Marktanteilsabschöpfung ergibt sich daraus unter Beachtung von Streuumsätzen ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 1,6 Mio. € (inkl. aperiodische Randsortimente: rd. 1,7 Mio. €).

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte (Mehr-)Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im projektspezifischen Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2019 voll versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen wurden auf Basis der derzeit bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (i.d.R. zentrale Versorgungsbereiche, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Vorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich (=Hauptsortiment) nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2019) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben als auch die bereits vorhandenen Betriebe werden von einem Marktwachstum infolge der Bevölkerungsgewinne im Einzugsgebiet profitieren. Die Partizipation des Vorhabens wird dabei in der Höhe des prospektiven Marktanteilszuwachses, die der bereits vorhandenen Betriebe in der Höhe der derzeitigen Nachfragebindung berücksichtigt. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsmildernd zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd schlägt zudem zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse[10] aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren.

[10] Die Zentralität im Einzugsgebiet liegt aktuell bei 51 %: In der Zone 1 bei 61 %, in der Zone 2 bei 47 %.

Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben insbesondere im Nahbereich (Zone 1) auch einen Teil der bisherigen Nachfrageabflüsse auf sich um.

Von dem Vorhaben in Leverkusen-Hitdorf werden damit jene Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets betroffen sein, die über ein wesentliches vorhabenrelevantes Angebot verfügen. Die Kompensationseffekte durch die Umlenkung von Nachfragezuflüssen wurden dabei wirkungsverschärfend zulasten der nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte (>400 qm VKF) im Innenstadtzentrum von Monheim am Rhein ermittelt.

- Da die Zentralität im Einzugsgebiet insgesamt wie auch in den einzelnen Einzugsgebietszonen deutlich unter 100 % liegt, kann eine vorhabeninduzierte Umlenkung von bestehenden Zuflüssen ausgeschlossen werden.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe umverteilt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von <1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ständig wechselnde und zeitlich begrenzte Angebote in diesem Sortimentsbereich bei Discountern v.a. einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile bzw. deren Zuwächse und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung nur sehr gering wären. Dies gilt sowohl für einen Randsortimentsanteil von 10 % als auch für eine temporäre leichte Überschreitung des Sortimentsanteils aufgrund von wöchentlich wechselnden Aktionssortimenten. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 1,4 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze von 5 %). Nach Berücksichtigung der wachsenden Nachfrageplattform und der Kompensationseffekte durch Rückholung von bisherigen Nachfrageabflüssen beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,8 Mio. €.

Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 3,1 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Standortlagen im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des unmittelbaren Nahbereichs (Zone 1: Hitdorf) höher ausfallen als im erweiterten Einzugsgebiet (Zone 2: Rheindorf). Aufgrund der räumlichen Nähe sowie aufgrund der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Angebote im NVZ Hitdorf (Zone 1) am Stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden (bis zu 7 %). Die Nahversorgungszentren Rheindorf-Nord sowie Rheindorf-Süd werden mit jeweils rd. 2 bis 3 % geringer tangiert. Mögliche Umsatzrückgänge in den Streulagen der Zone 1 und Zone 2 liegen im Bereich der Prognoseungenauigkeit von <0,1 Mio. €.

Das Vorhaben wird einen Teil seines Umsatzes durch die Rückholung von Nachfrageabflüssen sowie durch Streuumsätze generieren (rd. 0,6 Mio. €). In einer überschlägigen Betrachtung werden für die Sortimente des periodischen Bedarfs unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets (Innenstadtzentrum von Monheim - hier zu Lasten der drei Magnetbetriebe des Lebensmitteleinzelhandels: Kaufland, Edeka, Aldi Süd) die Umsatzrückgänge unterhalb von 2 % liegen. Faktisch gehen die Gutachter davon aus, dass es sich hierbei um eine diffuse Umsatzherkunft zulasten zahlreicher Standortlagen handelt (=Umsatz wird auf breiteren Schultern umverteilt).

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen und Zonen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensationseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Leverkusen-Hitdorf - Umsatzzuwachs (2019)

Periodischer Bedarf	NVZ Hitdorf	Streulage	Zone 1 Gesamt	NVZ Rheindorf-Nord	NVZ Rheindorf-Süd	Streulage	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	0,60	0,11	**0,70**	0,41	0,29	0,11	**0,82**	**1,52**
zzgl. Wirkungsminderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens in Mio. €	- 0,00	- 0,00	**- 0,01**	- 0,00	- 0,00	- 0,00	**- 0,01**	**0,01**
zzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum in Mio. €	- 0,07	- 0,01	**- 0,08**	- 0,08	- 0,05	- 0,02	**- 0,15**	**0,23**
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	- 0,29	- 0,05	**- 0,34**	- 0,08	- 0,06	- 0,02	**- 0,16**	**0,50**
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen in Mio. €	-	-	**-**	-	-	-	**-**	**-**
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	**0,24**	**0,04**	**0,28**	**0,25**	**0,18**	**0,07**	**0,50**	**0,78**
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	**6,8%**	**4,2%**	**6,2%**	**2,6%**	**2,1%**	**2,5%**	**2,4%**	**3,1%**

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Aldi Süd-Markts in Leverkusen-Hitdorf erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt 3 %.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zur den Besonderheiten des Vorhabens (Atypik)

Der Aldi Süd-Lebensmitteldiscounter befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet i.S.v. § 6 BauNVO festsetzt. Für die Zulässigkeit der geplanten Erweiterung des Aldi Süd-Markts ist damit § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO maßgeblich. Die Rechtsprechung verlangt bei Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm und einer Geschossfläche von mehr als 1.200 qm die Darlegung einer Atypik, warum keine städtebaulichen Auswirkungen im Sinne der Vermutungsregelung bestehen sollen.

Zur Widerlegung der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO sind „in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere

- die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen“.

Zudem ist höchstrichterlich anerkannt, dass „auf der städtebaulichen Seite [...] Abweichungen von der dem § 11 Abs. 3 BauNVO zugrunde liegenden typischen Situation z.B. darin bestehen,

- dass der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt ist,
- dass zentrale Versorgungsbereiche an anderem Standort des Einzugsgebiets nicht geplant sind,
- oder dass der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung allgemein gut erreichbarer Lage errichtet werden soll.“

Die zur Widerlegung der Vermutungsregel prüfungsrelevanten Aspekte werden im Rahmen der hier erfolgten differenzierten Analyse[11] der Ausgangslage im Wirkungsraum des Vorhabens (marktwirtschaftliche Betrachtung: Angebots- und Vorhabenanalyse als Einzelfallbetrachtung) erfüllt. Folgende Aspekte sprechen für eine atypische Fallgestaltung:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die zukunftsfähige Absicherung durch Erweiterung eines an diesem Standort etablierten Betriebs, der bereits fest im Bewusstsein der Verbraucher als Nahversorger verankert ist.
- Der Vorhabenstandort liegt in einem Mittelzentrum, in einem dezentralen Stadtteil einer Großstadt und in städtebaulicher Randlage. Die Folgen der Erweiterung fallen in dem großstädtischen Umfeld weitaus geringer aus als z.B. im ländlich geprägten Raum. Zudem sei noch einmal darauf hinzuweisen, dass die Erweiterung innerhalb der bestehenden Immobilie erfolgen soll (Auflösung des L-Lagers).
- Die Verkaufsflächendichte im nahversorgungsrelevanten Bedarf innerhalb des Einzugsgebiets ist mit rd. 240 qm je Tausend Einwohner deutlich unterdurchschnittlich und weist somit rein quantitativ auf eine faktische Unterversorgung hin. Auch die Zentralität zeigt vergleichbare Angebotslücken auf.
- Das für eine Projektentwicklung erforderliche Flächenpotenzial von i.d.R. > 5.000 qm ist im Stadtteil Hitdorf in Zentrumslage weder offensichtlich verfügbar resp. aus städtischer Sicht dort beabsichtigt zu erschließen (vgl. Einzelhandelskonzept). Aktuell kann die Grundversorgung im Stadtteil nicht in angemessenen Umfang gewährleistet werden, was auch Herausforderungen für nicht mobile Haushalte birgt. Das Vorhaben würde ein Stück weit dazu beitragen, dieses Defizit maßvoll abzubauen.

[11] Es wird auf die ausführliche Erläuterung im Kontext der Stellungnahme verwiesen. Diese kam zum Ergebnis, dass aufgrund der besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen auf eine differenzierte Darlegung der Umsatz-Kaufkraft-Relation als typisierende Betrachtungsweise verzichtet werden kann. Es ist im Kontext von Verträglichkeitsgutachten gemäß Rechtsprechung auf den konkreten Einzelfall abzustellen, da stets eine standortspezifische und damit realitätsnahe worst case-Abschätzung vorzunehmen ist. Dieser Nachweis wird mit dem vorliegenden Gutachten in Breite und Tiefe erbracht. Eine pauschalisierende Betrachtung (Umsatz-Kaufkraft-Relation für Discounter [Baurecht ist betreiberneutral] im fiktiven 700 m-Radius) würde der faktischen Situation nicht gerecht, da u.a. nennenswerte Angebotslücken im heute schon bestehenden Wirkungsraum vorgefunden wurden.

- Das Angebot im Zentrum selbst ist sowohl rein quantitativ als auch nach räumlichen Gesichtspunkten zu weit entfernt, als dass dieses allein die wohnortnahe Grundversorgung im Einzugsgebiet des Vorhabens resp. im Stadtteil abdecken kann. Das Vorhaben trägt demnach dazu bei den Wegeaufwand für die Wohnbevölkerung im Untersuchungsraum zu den nächstgelegenen leistungsfähigen Anbietern des täglichen Bedarfs zu reduzieren.
- Die o.g. Versorgungskennziffern zeigen signifikante Nachfrageabflüsse. Nach Vorhabenrealisierung gehen die Gutachter davon aus, dass bei einem Mehrumsatz von etwa 1,3 Mio. € (periodische Sortimente) in Hitdorf prospektiv die Zentralität im periodischen Bedarf im Bereich von 67 % liegen wird und damit weiterhin auf Angebotslücken und Nachfrageabflüsse deutet. Das in Rede stehende Vorhaben ist damit auch unter Beachtung der Angebotsstrukturen (Edeka/NVZ) als maßstabsgerecht zu bewerten.
- Die Nahversorgungsfunktion lässt sich auch anhand des Einwohnerpotenzials begründen, aus der sich eine rechnerische Tragfähigkeit des Vorhabens mit Einwohnern aus dem Stadtteil selbst (Zone 1 des Einzugsgebiets) ergibt. So liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation in Bezug auf Aldi prospektiv dort weiter unterhalb von 50 %[12]. Damit verblieben auch prospektiv noch Entwicklungspotenziale zur Absicherung des Nahversorgungszentrums.

[12] Es sei noch einmal darauf hinzuweisen, dass die hier benannte Kennziffer nicht der Realität entspricht, sondern eine pauschalierende Betrachtung darstellen. Diese Methodik der typisierenden Betrachtungsweise stößt u.a. dort an die Grenzen,

- wo ein Überbesatz an vorhabenrelevanten Angeboten vorliegt (da keine Beachtung der bestehenden Angebote).
- wo ein Unterbesatz an vorhabenrelevanten Angeboten vorliegt (keine Beachtung der Besonderheiten, wie z.B. wenn nur wenige Angebote die Nahversorgung im Raum be-dienen; dabei auch entscheidend, ob sich Angebote ergänzen [z.B. Discounter und Vollsortimenter] oder kannibalisieren [z.B. mehrere Discounter]).
- wo erfolgreiche Filialisten den schwachen Filialisten schlechter gestellt werden (hier: Aldi Süd mit allgemein hohen Flächenproduktivitäten von etwa 10.000 €/qm VKF vs. schwächere Discount-Konzepte, die nur halb so hohe Flächenleistungen aufweisen).

Die der Verträglichkeitsanalyse allgemein zugrundeliegende marktwirtschaftliche Perspektive kam in Bezug auf die periodischen Sortimente im Ortsteil Hitdorf auf einen Marktanteil von „nur“ 20 %. So muss faktisch auch mit Abflüssen von Kaufkraft gerechnet werden (z.B. Kopplung mit Arbeitsweg; nach Studien suchen in Kernstädten etwa 45 % der Kunden Lebensmitteldiscounter mit dem Kfz auf). Bei der Erstbewertung der Nahversorgungsfunktion lassen sich belastbare Erkenntnisse zudem nur bei Anwendung einer Spannbreite gewinnen: In der Praxis rangieren die „Werte der typisierenden Betrachtungsweise“ aufgrund unterschiedlicher Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen zwischen 35 % und 50 %. Somit sehen die Vorgaben gerade Spannweite vor, die im pauschalisierten Einzelfall zu variieren sind. Aufgrund der nachgewiese-

- Bei einer maximalen Umsatzumverteilung von bis zu 7 % sind mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung nicht zu erwarten. Faktisch erstrecken sich die Wirkungen rechnerisch gegen den im Stadtteil gelegenen zentralen Versorgungsbereich. Per Saldo würde jedoch mit der Umsetzung des Vorhabens von Aldi Süd die Versorgungsqualität im Stadtteil insgesamt gestärkt.
- Mit der Erweiterung des Aldi Süd-Markts geht keine nennenswerte Sortimentsausweitung des nahversorgungsrelevanten Hauptsortiments einher. Vielmehr ist ein deutlich überproportionaler Anstieg der Verkehrsflächen zu erwarten. Der Randsortimentsanteil wird weiterhin etwa 10 % betragen (bei unterjährigen Schwankungen aufgrund von Aktionssortimenten). Die Nahversorgerrolle ergibt sich somit aus dem Sortimentskonzept des Lebensmitteldiscounters.
- Der Vorhabenstandort an der Hitdorfer Straße ist gut im modal split angebunden. Sowohl die Erreichbarkeit für den PKW-orientierten Kunden als auch für die fußläufige Bevölkerung in den angrenzenden Wohnbereichen ist gegeben. Darüber hinaus besteht in direkter Nachbarschaft mit der Bushaltestelle „Oststraße“ eine gute Anbindung an den ÖPNV.
- Aufgrund der Nähe der Verbraucher zu weiteren Einkaufsalternativen (v.a. außerhalb des Stadtteils Hitdorf) können weiträumige Kaufkraftumlenkungen nicht erwartet werden. Funktionsgerecht gewachsene/geplante städtebauliche Strukturen werden nicht durch einen weiträumigen Kaufkraftabzug geschwächt. Eine besondere Attraktivität des Aldi Süd-Markts für Kunden, die aus anderen Stadtteilen kommen, ist – auch unter Berücksichtigung der übrigen Wettbewerbsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel und des engmaschigen Aldi Süd-Standortnetzes – nicht erwartbar.
- Auch wenn das Vorhaben prospektiv über die 800 qm Verkaufsfläche hinausgeht, kann hier doch eher von einer Qualifizierung und zukunftsfähigen Absicherung eines verbrauchernahen Nahversorgungsstandorts ausgegangen werden. Die Standortanforderungen und Größenordnungen für den Lebensmitteleinzelhandel haben sich in den letzten Jahren gewandelt, die den allgemein erkennbaren Anstieg der Verkaufsflächenausstattung im Bundesgebiet erklären.

nen Angebotslücken kann im vorliegenden Fall die Obergrenze der pauschalen Spannweite angesetzt werden. Zumal die vorliegende Struktur insgesamt als ausgewogen zu bezeichnen ist (Discounter und Vollsortimenter) und hierbei eine Absicherung eines am Markt bestehenden Anbieters angestrebt wird.

Betrachtet man diesen Trend, lassen sich als Gründe für Erweiterungen bei Lebensmitteldiscountern betreiberübergreifend in der Regel[13] anführen:

- Großzügiger und barrierefreier Türkoffer/Eingangsbereich induziert steigenden Bedarf nach „Verkehrs"-Flächen,
- Weniger komprimierte Sortimentspräsentation durch höhere Frischekompetenz bei gleichzeitig breiterer Aufstellung in einzelnen Produktgruppen spiegelt sich in der Ausweitung der Regalmeter wider (mehr Ware eines Artikels werden nebeneinander platziert, „Kartons/Palettenware statt Stückware"),
- Niedrigere Regalhöhen, um Waren besser erreichbar zu machen (Barrierefreiheit),
- Verzicht auf Regale über den Tiefkühltruhen zur verbesserten Orientierung/Übersichtlichkeit sowie eine ansprechendere Warenpräsentation,
- Standardisierung der Logistik zur Optimierung des Betriebsablaufs und Verbesserung der Arbeitsbedingungen für das Personal (u.a. Regalbestückung),
- Pfand- und Hygieneregelungen (steigender Anteil an Pfandflaschen induziert zusätzliche Flächenanspruche) und
- Integration von Bake-off-Stationen/Kaffee-Automaten.

Hierbei ist zu konstatieren, dass die Verkehrsflächen prozentual stärker steigen als der Anteil an Regal- und Aufstellfläche. Eine Sortimentsausweitung findet durch die Erweiterung von Lebensmitteldiscountern nicht statt. In der Folge ergibt sich, dass der Umsatz des Lebensmitteldiscounters nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche des Aldi Süd-Markts auf 1.062 qm ist ein überproportionaler Anstieg der Verkehrsflächen verbunden. Die Regalfläche vergrößert sich dagegen unterproportional.

[13] Es handelt es sich um grundsätzliche Entwicklungen bei Lebensmitteldiscountern. Je nach Einzelfall sind davon gewisse Abweichungen möglich (u.a. beeinflusst vom Betreiber sowie von Immobilien-, Standort- und Objektspezifischen Gegebenheiten).

Der Aldi Süd-Lebensmitteldiscounter fällt damit nicht unter die Regelvermutung eines großflächigen Einzelhandelbetriebs im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, von dem mehr als unwesentliche Auswirkungen zu erwarten sind: Die Vermutungsregel für das geprüfte Erweiterungsvorhaben auf 1.062 qm Verkaufsfläche kann widerlegt werden. Damit ist das Vorhaben auch weiterhin im Mischgebiet zulässig.

7.2 Keine Auswirkungen auf Verwirklichung der Ziele der Raumordnung

Das Vorhaben, das als atypischer Nahversorger zu bezeichnen ist, hat keine Auswirkungen auf die Verwirklichung der einschlägigen Ziele der Raumordnung. Seit Januar 2017 hat der ‚Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen Gültigkeit. Für das Vorhaben werden im Folgenden relevante Ziele und Grundsätze in die Abwägung eingestellt – gleichwohl wie oben dargestellt eine Raumbedeutsamkeit nicht erwartet werden kann.

7.2.1 Zur siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Integration (Ziel 6.5-1 und Ziel 6.5-2)

1 (Ziel) Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

2 (Ziel) Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte 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[14] 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.*

Zu Ziel 1:

Nach dem derzeit gültigen wie auch in Aufstellung befindlichen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (2013) befindet sich das Vorhabenareal im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Damit ist ein Einzelhandelsvorhaben generell zulässig.

Zu Ziel 2:

Das Erweiterungsvorhaben ist durch seine Lage in einem Mittelzentrum zentralörtlich richtig zugeordnet. Es befindet sich im dezentralen Leverkusener Stadtteil Hitdorf (etwa 7.400 Einwohner) und dient nachweislich zur Nahversorgung dieses Stadtteils sowie weiterer sich direkt anschmiegender Siedlungsbereiche.

Das Erweiterungsvorhaben trägt maßgeblich zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Einzugsgebiet und damit im unmittelbaren Nahbereich bei. Nordwestlich, westlich und südlich des Aldi Süd-Markts schließt Wohnbebauung an. Demnach kann der Standort i.S.e. städtebaulichen Randlage in dem dezentralen

[14] Hierzu zählen u.a. Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel, die gleichzeitig auch nahversorgungsrelevant sind.

Stadtteil als siedlungsstrukturell integriert bezeichnet werden. Für diese angrenzenden Wohngebiete erfüllt der Aldi Süd-Discounter bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion und ist aus diesen auch fußläufig erreichbar. Dabei ist gerade im fußläufigen Einzugsgebiet des Vorhabens kein weiterer strukturprägender Lebensmittelmarkt verortet. Vielmehr ergänzen sich die sogenannten Nahversorgungsradien von Aldi Süd und Edeka (räumlicher Abdeckungsgrad). Durch das Vorhaben kommt es zu einer Erweiterung und zukunftsfähigen Absicherung des Nahversorgers.

Eine Lage innerhalb des im Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs NVZ Hitdorf ist aus städtebaulichen sowie siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich. Sowohl nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner als auch nach Darstellung des aktuellen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts stehen dort keine Flächenpotenziale in der benötigten Größenordnung zur Verfügung, welche die Ansiedlung eines modernen Lebensmitteldiscounters mit entsprechendem zugeordneten Stellplätzen erlauben würde. Eine Beeinträchtigung der Angebote anderer Gemeinden kann ausgeschlossen werden.

Das Prüfvorhaben trägt in räumlich-funktionaler Ergänzung zum NVZ Hitdorf (Edeka-Supermarkt) zur qualifizierten Grundversorgung mit einem umfassenden Spektrum an Angeboten des täglichen Bedarfes (wie Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren) bei. Insbesondere weist die Kennziffer der nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächendichte im Wirkungsraum des Vorhabens offensichtlich auf eine Unterversorgung – die bei strenger Anwendung der modellhaften 35 %-Umsatz-Kaufkraft-Regel gem. Einzelhandelserlass NRW[15] nicht durch die beiden bestehenden Lebensmittelmärkte im Ortsteil gedeckt werden könnte, sondern quasi zu einem Fortbestand an Unterversorgung führen würde (siehe Ausführungen unten).

Das Vorhaben ist mit den Zielen 6.5-1 und 6.5-2 des LEP NRW in Einklang zu bringen: Der Aldi Süd-Markt ist als wohngebietsbezogener Grundversorger im Bewusstsein der Verbraucher etabliert. Die Erweiterung ist zur Absicherung des Nahversorgers für den Stadtteil Hitdorf erforderlich.

[15] Ein Erlass dient als Planungs- und Entscheidungshilfe und ist eine verwaltungsinterne Regelung (keine Rechtsnorm). Sofern im Einzelfall keine Besonderheiten vorliegen, kann diese Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erst-Beurteilung von Vorhaben dienen.

Das Vorhaben kann demnach trotz der Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs einen bedeutsamen Beitrag zur wohnortnahe Grundversorgung mit periodischen Sortimenten leisten. Überörtliche Auswirkungen gehen von diesem nicht aus.

7.2.2 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungbereiche und die Nahversorgung (Beeinträchtigungsverbot, Ziel 3)

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Das bereits über BauNVO und BauGB erfasste Beeinträchtigungsverbot ist zugleich in die Vorgaben der nordrhein-westfälischen Landesplanung integriert:

6.5-3 (Ziel) 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.

6.5-7 (Ziel) Überplanung von vorhandenen Standorten

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 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. (…).

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose.

Wie oben bereits aufgezeigt kann nicht erwartet werden, dass über die ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels eintreten werden. ‚Mehr als unwesentliche Auswirkungen' im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs können angesichts der Höhe der Auswirkungen mit max. 7 % Umsatzrückgang (und somit unter dem kritischen 10 %-Schwellenwert) ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden, zumal die niedrigen Zentralitätswerte sowie Verkaufsflächendichten noch auf „freie" Umsatzpotenziale hinweisen. Messbare Wirkungen werden sich dabei insbesondere auf den typähnlichen Supermarkt Edeka im NVZ Hitdorf konzentrieren (rd. 7 %). Dieser wird mit seinem breiteren und tieferen Angebot auch prospektiv durch die Nachfrage aus dem Stadtteil und den direkt angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen gespeist. Bei Wirkungen von 2 bis 3 % kann die Beeinträchtigung sonstiger Standortlagen innerhalb und außerhalb des Einzugsgebietes ausgeschlossen werden.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von deutlich weniger als 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Das Ziel 7 im LEP, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel hält fest, dass ausnahmsweise auch geringfügige Erweiterungen in Betracht kommen, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestands notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Die Gründe und Gegenstand von Erweiterungen wurden bereits vorgehend erläutert. Das Aldi Süd-Vorhaben trägt zur zukunftsfähigen Absicherung des Betriebs bei und induziert keine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche. Mit der Realisierung des Aldi Süd-Erweiterungsvorhabens ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden. U.E. wird das Erweiterungsvorhaben in der Lage sein, die Nahversorgung im Stadtteil Hitdorf zukunftsfähig abzusichern, da mit der erweiterten Fläche den Ansprüchen der Verbraucher an eine verbesserte Convenience etc. sowie seitens des Handels zu Gunsten großzügigerer Verkehrsflächen entsprochen wird. Das Vorhaben trägt damit dazu bei, die Nahversorgung im Stadtteil zu erhalten und hinsichtlich der Breite und Tiefe des Angebots moderat zu steigern.

Die Ausnahmeregelung des Ziels 7 könnte für das Vorhaben in Leverkusen angewendet werden, da die Erweiterung und die induzierten Wirkungen überschaubar sind. Eine Ausweisung eines Sondergebiets ist allerdings u.E. aufgrund der nachgewiesenen städtebaulichen Atypik gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO nicht erforderlich.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Das Vorhaben steht den Zielen 6.5-3 und 6.5-7 nicht entgegen.

7.3 Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen[16] ist eine der wesentlichen übergeordneten Zielsetzungen der Leverkusener Einzelhandelsentwicklung die Sicherung und Weiterentwicklung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung für die Bürger aller Stadtteile in Leverkusen.

„Auch im Stadtteil Hitdorf ist […] eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte festzustellen."

Das Nahversorgungskonzept innerhalb des Einzelhandelskonzepts gibt für den Stadtteil Leverkusen-Hitdorf folgende Empfehlung ab:

„Im Hinblick auf die langfristige Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Stadtteil Hitdorf besteht Handlungsbedarf bzgl. der Optimierung der bestehenden Lebensmittelmärkte hinsichtlich einer Verkaufsflächenvergrößerung. Die Sicherung der bestehenden Betriebe sollte Vorrang vor möglichen Neuansiedlungen haben, da v. a. der zentral gelegene EDEKA-Markt wesentlichen Einfluss auf die Passantenfrequenzen im Hitdorfer Ortskern ausübt."

Für solitäre Nahversorgungslagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche empfiehlt das Einzelhandelskonzept:

„Ergänzend zu den Zentralen Versorgungsbereichen bestehen im Leverkusener Stadtgebiet mehrere solitäre Nahversorgungslagen, welche aufgrund der nur gering ausgeprägten oder fehlenden ergänzenden Nutzungen nicht die Grundvoraussetzungen zur Abgrenzung als Zentrale Versorgungsbereiche erfüllen. Aufgrund der wichtigen Bedeutung als wohnungsnahe Versorgungsstandorte ergänzen diese das Netz der Nahversorgungszentren jedoch sinnvoll und sind entsprechend bei der Weiterentwicklung der örtlichen Nahversorgung zu berücksichtigen."

Zudem werden spezifische Handlungsempfehlungen für das Nahversorgungszentrum Hitdorf ausgesprochen, in dessen Nähe (rd. 750 m Entfernung) sich der Vorhabenstandort befindet:

- *„Sicherung und entsprechend der objektseitigen Möglichkeiten Ausbau des örtlichen Lebensmittelversorgers EDEKA als Hauptfrequenzbringer innerhalb des Nahversorgungszentrums. Aus versorgungsstruktureller Sicht kann der bestehen-*

[16] Vgl. Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen, Fortschreibung 2017 (Entwurfsfassung 21.07.2017), CIMA

de kleinflächige Lebensmittelmarkt die Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereiches derzeit nur in Teilen übernehmen.

- *Vor dem Hintergrund fehlender Flächenpotenziale innerhalb des Nahversorgungszentrums Hitdorf sind mittelfristig auch Standortalternativen außerhalb der bisherigen Zentrenabgrenzung für den Betrieb eines für die Versorgung des Stadtteils angemessenen Lebensmittelvollsortimenters zu prüfen."*

In Bezug auf das vorliegende Vorhaben, der Erweiterung eines Aldi Süd-Lebensmitteldiscounters, müssen die Handlungsempfehlungen 2 und 6 zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt werden:

Handlungsempfehlung 2:

„Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Biomärkte, Drogeriefachmärkte etc.) soll vorrangig innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche erfolgen. Die Verkaufsflächendimensionierung dieser Betriebe (Neuansiedlung oder Erweiterung in die Großflächigkeit) darf jedoch die Versorgungsfunktion oder die Entwicklungsfähigkeit sonstiger Zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet nicht negativ beeinträchtigen. Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können ausnahmsweise auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein. Diese dürfen jedoch nur dann realisiert werden, wenn aus siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Gründen eine Entwicklung innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches nicht möglich ist, die Ansiedlung oder Erweiterung der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung dient und sonstige Zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktion bzw. Entwicklungsfähigkeit nicht negativ beeinträchtigt werden."

Handlungsempfehlung 6:

„Grundsätzlich ist bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen (oder der Erweiterung bestehender Betriebe in die Großflächigkeit) nachzuweisen, dass die Funktions- und die Entwicklungsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche im Leverkusener Stadtgebiet und den betroffenen Umlandkommunen (bei regionalbedeutsamen Einzelhandelsvorhaben) nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dieser Grundsatz ist nicht als Wettbewerbsschutz, sondern als Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugunsten der verbrauchernahen Versorgungsstrukturen zu verstehen."

Ferner werden die zentralen Zielsetzungen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Leverkusen geschildert:

- *„Festigung und ggf. Erhöhung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet durch gezielte Maßnahmen zur Attraktivierung des örtlichen Einzelhandelangebotes. Dazu zählen sowohl Entwicklungen mit gesamtstädtischer Ausstrahlung […] als auch die Beseitigung von Versorgungsdefiziten im Bereich der Nahversorgung;*
- *Funktionsstärkung der Haupt- und Stadtbezirkszentren zur Sicherung und Weiterentwicklung des jeweiligen Versorgungsauftrages für die Gesamtstadt bzw. die Stadtbezirke;*
- *Erhalt und Stärkung des Netzes der Nahversorgungszentren zur Sicherung einer weitgehend flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet;*
- *Sicherung und bei entsprechender Standorteignung Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel;*
- *Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen in nicht-integrierten Lagen;*
- *planungsrechtliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet."*

Darüber hinaus werden weitere standortbezogene Steuerungsempfehlungen ausgesprochen. In Bezug auf das Vorhaben sind dies die Empfehlungen für solitäre Nahversorgungslagen:

„Solitäre Nahversorgungslagen können auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll sein, wenn sich die Standorte in integrierten Wohn- und Mischgebieten befinden und dort eine Versorgungsfunktion für ansonsten unterversorgte Bereiche im Stadtgebiet übernehmen können. Daher gelten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche die folgenden Ansiedlungsvoraussetzungen:

Die Neuansiedlung bzw. Erweiterung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist nach Einzelfallprüfung ausnahmsweise zulässig, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- *Der Standort weist ein direktes Wohnumfeld auf (Nahversorgungsfunktion!), möglichst mit ÖPNV-Anbindung,*
- *ein vorhabenbezogenes Gutachten weist die Verträglichkeit für die Zentralen Versorgungsbereiche sowie den Gebietsversorgungscharakter nach und erbringt*

- *den Nachweis einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung in dem betreffenden Gebiet."*

Sowohl die zentralen Zielsetzungen u.a.

- Beseitigung von Versorgungsdefiziten im Bereich der Nahversorgung,
- Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereichen

als auch die übergeordneten Handlungsempfehlungen

- ausnahmsweise Zulässigkeit auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche aufgrund siedlungsstruktureller und städtebaulicher Gründe,
- keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche

des Einzelhandelskonzepts der Stadt Leverkusen werden erfüllt.

Des Weiteren ist auf die Unterversorgung im Einzugsgebiet des Vorhabens hinzuweisen:

- Zentralität von 51 %,
- Flächendichte im periodischen Bedarf von rd. 240 qm/Tausend Einwohner.

Das Vorhaben trägt somit zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung und zur zukunftsfähigen Absicherung eines bereits etablierten Nahversorgers im Stadtteil Hitdorf bei (Zone 1 - Zentralität später: 67 %; Dichte später: 250 qm).

Der Standort ist zudem im modal split gut aus den angrenzenden Wohngebieten erreichbar. Diese grenzen unmittelbar an den Vorhabenstandort an. Eine Bushaltestelle befindet sich in rd. 70 m Entfernung.

Zudem gehen von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche aus (vgl. Kapitel 7.2.2).

Somit werden zudem alle Kriterien der standortbezogene Steuerungsempfehlungen für solitäre Nahversorgungslagen erfüllt.

Das Vorhaben ist mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen vereinbar, da sowohl die übergeordneten Ziele, als auch die spezifischen Handlungs- und Steuerungsempfehlungen erfüllt werden.

8 Fazit

Am Standort Hitdorfer Straße 79 in Leverkusen-Hitdorf befindet sich ein Aldi Süd-Lebensmitteldiscounter mit aktuell 799 qm Verkaufsfläche. Es ist geplant, den Aldi Süd-Markt um 263 qm VKF auf rd. 1.062 qm VKF zu erweitern.

In der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist Folgendes festzuhalten:

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind aufgrund der wachsenden Einwohnerplattform als positiv zu bewerten.

Das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2019 beträgt etwa 23.800 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im projektspezifischen Einzugsgebiet wird im Jahr der Marktwirksamkeit auf bis zu 130 Mio. € ansteigen.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 5.700 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 33 Mio. € Umsatz generiert. Im Einzugsgebiet weisen die Kennziffern Verkaufsflächendichte und Zentralität (49 % unterhalb des Bundesniveaus) auf deutliche Nachfrageabflüsse hin.

Nach den Modellrechnungen der Abschöpfungsanalyse ergibt sich durch das Vorhaben im standortspezifischen worst-case ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 1,6 Mio. €. Dieser entfällt nahezu vollständig auf den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich. Das entspricht einem Marktanteilszuwachs im projektspezifischen Einzugsgebiet von insgesamt rd. 1,3 %-Punkten.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Aldi Süd-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Umsatzrückgänge von im Mittel rd. 3 % (v.a. zulasten des Edeka-Markts im Nahversorgungszentrum Hitdorf [Zone 1] mit rd. 7 %). Gewisse wettbewerbliche Effekte (rd. 2 % bis 3 %) sind zudem für die Angebote in den Nahversorgungszentren Rheindorf-Süd und Rheindorf-Nord sowie für die heutigen Einkaufsalternativen in Monheim zu erwarten.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kann ausgeschlossen werden.

Die bestandsorientierte Erweiterung des Aldi Süd-Markts trägt dazu bei, den Wegeaufwand im gutachterlich hergeleiteten Untersuchungsraum (Stadtteile Hitdorf und Rheindorf) zu reduzieren. Wie die differenzierte standörtliche Analyse der Angebots- und Nachfragesituation i.V.m. der Vorhabenprognose zeigt, dient der Discounter auch nach Erweiterung für das Umfeld zur qualifizierten, wohngebietsbezogenen Nahversorgung. Das Vorhaben trägt dazu bei, die Nahversorgung zukunftsfähig abzusichern, ohne dass dadurch andere Betriebe in ihrem Fortbestand gefährdet werden. Die Zentralität nach Vorhabenrealisierung lässt weiterhin auf „freies" Entwicklungspotenzial für das Nahversorgungszentrum schließen. Das Vorhaben fügt sich zugleich in die Ziele und Handlungs- bzw. Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Leverkusen ein.

Aufgrund der konkret nachgewiesenen städtebaulichen Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO ist das Vorhaben nicht raumbedeutsam und somit nicht sonder- oder kerngebietspflichtig und damit weiterhin in einem Mischgebiet zulässig. Eine Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW - Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel und mit dem Regionalplan wäre auch bei Ausblenden der städtebaulichen Atypik vollständig gegeben.

Die Verkaufsflächenerweiterung des Aldi Süd-Lebensmitteldiscounters durch Auflösung des L-Lagers ist daher unter Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 BauNVO innerhalb der bestehenden B-Plan-Festsetzungen verträglich und zulässig. Das Prüfergebnis könnte nach Einschätzung des Gutachters als Fortschreibung des städtebaulichen Vertrags überführt werden.

Hamburg/Düsseldorf, Januar/Juli 2018

gez. Sandra Emmerling gez. Uwe Seidel

Dr. Lademann & Partner GmbH