Auswirkungsanalyse

zur geplanten Ansiedlung eines [redacted] Supermarktes in Wülfrath-Ellenbeek – Aktualisierung September 2022

[redacted]

Ihre Ansprechpartner
Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt
(Niederlassungsleitung)
Marjan Grünbauer, M.Sc. Wirtschaftsgeogr.
(Consultant)
Wirtschaftsgeograph Joachim Schulte, M.A.
(Senior Consultant)

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail lehnerdt@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Köln, im September 2022

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise 4
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung 4
1.2 Methodische Vorgehensweise 5
2 Einordnung der geplanten [redacted] Ansiedlung in die Marktentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels 6
3 Standortseitige Rahmenbedingungen 7
3.1 Makrostandort 7
3.2 Mikrostandort 10
4 Wettbewerbssituation 12
4.1 Projektrelevanter Wettbewerb in Wülfrath 12
4.2 Projektrelevanter Wettbewerb außerhalb der Stadt Wülfrath 13
4.3 fFazit der Wettbewerbsanalyse 15
5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen 17
6 Auswirkungsanalyse 21
6.1 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens 21
6.2 Umsatzumverteilungseffekte 22
7 Einordnung in das kommunale Einzelhandelskonzept 27
8 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes 31
9 Städtebauliche Bewertung des Vorhabens und Fazit der Analyse 36

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum und zentralörtliche Einstufung ... 8
Abbildung 2: Versorgungsstruktur der Stadt Wülfrath ... 9
Abbildung 3: Mikrostandort ... 11
Abbildung 4: Relevante Wettbewerbsstandorte (Auswahl) ... 14
Abbildung 5: Hauptwettbewerber nach Standortlagen ... 16
Abbildung 6: Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens ... 18
Abbildung 7: Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet ... 20
Abbildung 8: Prognostizierte Umsatzleistung ... 21
Abbildung 9: Umsatzumverteilungseffekte des Ansiedlungsvorhabens nach Sortimenten ... 24
Abbildung 10: Steuerungsempfehlungen ... 28
Abbildung 11: Verkaufsflächenbestand Ellenbeek 2013 - 2022 ... 29
Abbildung 12: Regionalplandarstellung ... 33

1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Stadt Wülfrath ist im Kreuzungsbereich der Wilhelmstraße mit der Liegnitzer Straße die Ansiedlung eines [redacted] Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.649 m² geplant.[1]

Das Vorhaben folgt grundsätzlich der im aktuell fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept getroffenen Empfehlung, die Nahversorgung an diesem Standort wiederherzustellen; dabei sollte eine Gefährdung der Nahversorgungsfunktion der Wülfrather Innenstadt jedoch ausgeschlossen werden. Dort sind im 2013 entwickelten Nahversorgungszentrum Anger-Markt unter anderem ein Edeka-Supermarkt, ein Aldi-Discountmarkt und ein Rossmann-Drogeriemarkt entstanden.

Gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist mit vorliegendem Gutachten somit zu bewerten, ob für den Realisierungsfall der angestrebten Verlagerung und Erweiterung negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung in Wülfrath oder in den Nachbarkommunen ausgeschlossen werden können.

Zudem soll in diesem Zusammenhang gutachterlich geprüft worden, ob das Ansiedlungsvorhaben mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) übereinstimmt.

Bereits im Oktober 2020 hat die BBE Handelsberatung eine Analyse der durch die Ansiedlung eines [redacted] Supermarktes mit 1.771 m² Verkaufsfläche in Wülfrath-Ellenbeek ausgelösten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erarbeitet und in das Genehmigungsverfahren eingebracht. Da sich zwischenzeitlich sowohl Veränderungen bei der avisierten Verkaufsflächengröße als auch der relevanten Angebotssituation ergeben haben, wurde im Oktober 2021 eine aktualisierte Fassung der Auswirkungsanalyse vorgelegt.

Mit der erneuten Fortschreibung der Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines [redacted] Supermarktes in Wülfrath-Ellenbeek sollen v.a. im Rahmen des Verfahrens zwischenzeitlich eingebrachte Stellungnahmen sowie der zum 31.12.2021 in Kraft getretene Einzelhandelserlass NRW berücksichtigt werden.

Die Ergebnisse der aktualisierten Analyse werden im Folgenden dargelegt.

---

[1] Hauptverkaufsraum (rd. 1.576 m²) zzgl. Windfang (rd. 32 m²), Leergutannahme (rd. 14 m²) und Bäckereitheke (rd. 27 m²)

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen in der Stadt Wülfrath sowie in den nächstgelegenen relevanten Versorgungsstandorten im Umland. Die Ergebnisse der Untersuchung basieren insbesondere auf folgenden Datengrundlagen:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation.
- Erhebung relevanter Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v.a. Lebensmitteldiscounter, Supermärkte) im Untersuchungsgebiet.
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern.
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z.B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u.a. Einzelhandelskonzept der Stadt Wülfrath[2]).

Die Prognose der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnortstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen im Untersuchungsgebiet,
- einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Untersuchungsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.[3]

Das eingesetzte Prognosemodell wurde bereits in zahlreichen Praxissituationen erprobt und verfeinert, so dass es zur Abschätzung der Auswirkungen von Einzelhandel auf die Kaufkraftbindung und die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet geeignet ist.

---

[2] Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wülfrath, Entwurfsfassung; GMA September 2019

[3] Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v.a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u.a. Sportartikel oder Bekleidung / Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

2 Einordnung der geplanten [redacted] Ansiedlung in die Marktentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels

Wie eingangs dargelegt, ist in der Stadt Wülfrath im Kreuzungsbereich der Wilhelmstraße mit der Liegnitzer Straße die Ansiedlung eines [redacted] Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.649 m² geplant.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt kann ein übliches Sortimentskonzept von Lebensmittelmärkten unterstellt werden. Somit werden beim geplanten Lebensmittelmarkt mindestens 80 % der Verkaufsfläche auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und ca. 10 % auf die Drogeriewaren entfallen. Für die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren können damit insgesamt rd. 90 % der Verkaufsfläche angesetzt werden. Auf die sonstigen Sortimente (u.a. Schreib- und Spielwaren, Foto/ Media, Dekoration/ Kerzen, Schmuck/ Textilien bzw. Aktionswaren) entfällt ein Verkaufsflächenanteil von rd. 10 %.

Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.649 m² soll das Vorhaben über eine Verkaufsfläche verfügen, die sich in einer marktüblichen Größe von modernen Supermärkten bewegt. So haben Supermärkte der neuesten Generation heute üblicherweise Verkaufsflächen von 1.500 bis 3.000 m². Für den zunehmenden Verkaufsflächenbedarf der Supermärkte sind vor allem folgende Gründe anzuführen:

- Die Angebotsdiversifizierung und ansprechende Präsentation insbesondere von frischen und tiefgekühlten Produkten (Obst & Gemüse, Molkereiprodukten, Backwaren, Fleisch, Fisch) und Bio-Lebensmitteln hat neben einer qualitativen Aufwertung des Marktauftritts regelmäßig auch einen höheren Flächenbedarf zur Folge. Dagegen ist kein steigender Flächenbedarf für die Nonfood-Aktionswaren zu verzeichnen.
- Zusätzliche Anforderungen an die Verkehrsflächen innerhalb des Marktes ergeben sich aktuell aus den aufgrund der Corona-Pandemie notwendigen Abstandsregelungen. Größere Gangbreiten vereinfachen es, den Einkaufsablauf auch bei Einhaltung der Mindestabstände aufrechtzuerhalten.
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern auch älteren Kunden mit eingeschränkter Mobilität den Warenzugang.

Betrachtet man das [redacted] Sortimentskonzept genauer, so ist festzustellen, dass die Ausrichtung der im [redacted] Markt vorgehaltenen Waren weit überwiegend bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren) liegen wird. So wird insbesondere den Frischeartikeln (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch- und Wurstwaren) im Sortimentsangebot sowie den Themen Bio, Regionalität und Gesundheit in [redacted] Supermärkten eine große Bedeutung beigemessen.

Im Fazit ist der Markenkern der Supermärkte das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichem Angebotsniveau in Verbindung mit Aufenthaltsqualität und Serviceangeboten, wodurch eine umfassende wohnungsnahe Grundversorgung ermöglicht wird.

3 Standortseitige Rahmenbedingungen

3.1 Makrostandort

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die für Beurteilung des Vorhabens relevant sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten des Ortes, in dem der Standort liegt.

Lage und zentralörtliche Funktion

Die Stadt Wülfrath liegt im Niederbergischen Land zwischen Rhein, Ruhr und Wupper. Die Stadt ist laut Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Das nächstgelegene Oberzentrum Wuppertal befindet sich rd. 10 Kilometer südöstlich. Weitere benachbarte Mittelzentren sind das rd. 7 Kilometer südwestlich angrenzende Mettmann sowie Heiligenhaus (rd. 10 km) und Velbert (rd. 9 km) im Norden von Wülfrath.

Bevölkerungsdaten

Die Stadt Wülfrath setzt sich aus der Kernstadt sowie den Stadtteilen Flandersbach, Rohdenhaus, Kocherscheidt, Schlupkothen sowie Düssel zusammen. Zum 31.12.2021 weist die Stadt 21.514 Einwohner auf.[4]

Erreichbarkeit und Verkehr

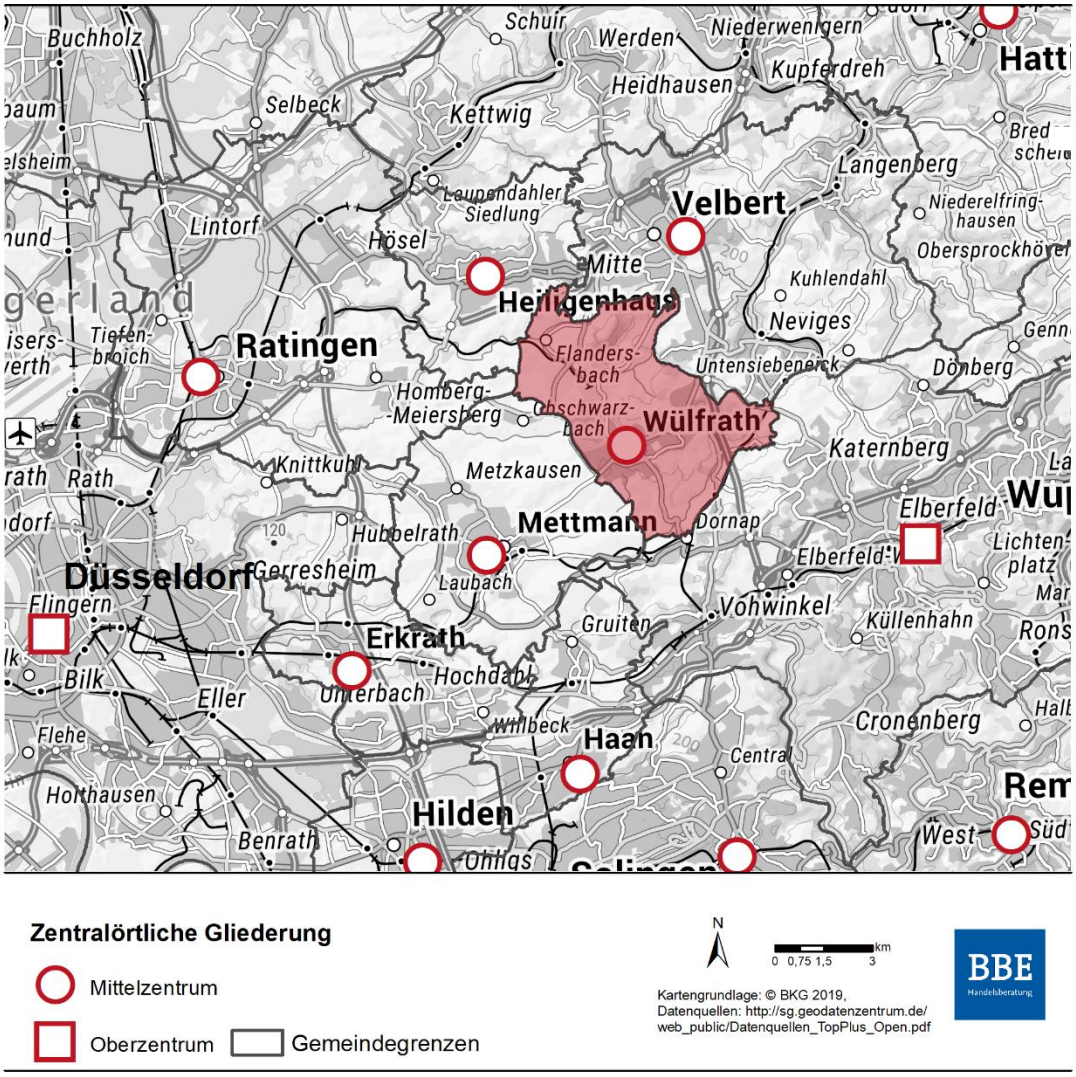
Durch die Lage zwischen den Bundesautobahnen A 3 und A 535 sowie den Bundesstraßen B 7 und B 227 ist Wülfrath gut in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Darüber hinaus gewährleisten die Landstraßen L 403, L 422 und L 426 weitere Anbindungsmöglichkeiten an die Umlandkommunen.

Über den Bahnhof Aprath ist Wülfrath derzeit via S-Bahnlinie 9 mit dem Oberzentrum Wuppertal sowie dem nördlich gelegenen Ruhrgebiet schienentechnisch verbunden. Darüber hinaus wird derzeit die Verlängerung der S-Bahn-Linie 28 von Mettmann nach Wuppertal gebaut, für die der neue Haltepunkt Düssel-Hahnenfurth geplant ist.

Vom Stadtzentrum aus verkehren zudem zahlreiche Buslinien, die den innerstädtischen ÖPNV bilden und sowohl das Stadtgebiet erschließen als auch Wülfrath an das Umland anbinden.

[4] Quelle: Stadt Wülfrath

Abbildung 1: Lage im Raum und zentralörtliche Einstufung



Quelle: Eigene Darstellung

Einzelhandelsstrukturen

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wülfrath (2019) ist die Innenstadt als einziger zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt worden. Als Hauptzentrum kommt dem zentralen Versorgungsbereich eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion zu.

Ergänzt wird das Standortsystem der Stadt Wülfrath um den Ergänzungsstandort Zur Fliethe für den großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel sowie den Nahversorgungsstandort Düsseler Straße.

Der Projektstandort ist dem perspektivischen Nahversorgungsstandort Ellenbeek zugeordnet.

Abbildung 2: Versorgungsstruktur der Stadt Wülfrath

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wülfrath (2019; Entwurfsfassung), GMA, S. 80

3.2 Mikrostandort

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist vor allem auch für die Abgrenzung des prospektiven Einzugsgebietes von Relevanz.

Nutzungen im Standortumfeld

Der Projektstandort befindet sich im östlichen Siedlungsgebiet von Wülfrath im Bereich der Liegnitzer Straße/ Wilhelmstraße.

In östlicher Richtung wird die Liegnitzer Straße vor allem von Gewerbebetrieben geprägt. An der Wilhelmstraße sind im Standortumfeld u.a. die Feuerwehr und einige Wohnhäuser prägend und in westlicher Richtung dominieren vor allem Kfz-bezogene Nutzungen wie Autohäuser und eine Tankstelle. Im Westen befinden sich ein Hochhaus sowie der ehemalige Standort des Aldi-Marktes. Das Gebäude ist inzwischen nahezu leerstehend, lediglich ein Friseur ist dort noch ansässig. Allerdings ist angekündigt, hier sowohl einen Supermarkt mit internationalem Warenangebot als auch eine Bäckerei zu eröffnen.[5] Mit der Grundschule, dem Familienzentrum und der Kirche wird dieser Standortbereich derzeit (noch) von öffentlichen Nutzungen geprägt. Im Süden schließen sich Wohnnutzungen an den Standortbereich an.

Verkehrliche Anbindung

Mit der Lage an der Wilhelmstraße als wichtige innerörtliche Erschließungsstraße verfügt der Standort über eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem Pkw. Die Bushaltestelle Ellenbeek/ Zeittunnel ist dem Standort unmittelbar zugeordnet. Darüber hinaus ist die fußläufige Erreichbarkeit durch straßenbegleitende Fußgängerwege gesichert, wenngleich anzumerken ist, dass ein Höhenunterschied zu den südlich gelegenen Wohngebieten besteht.

Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2.1.17 „Liegnitzer Straße“ setzt für das Planareal ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ fest. Demnach sind u.a. 950 m² für Einzelhandel mit Nahrungsmittel, Getränken und Tabakwaren sowie 500 m² Einzelhandel mit Getränken zulässig. Der Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung der Stadt Wülfrath hat am 12.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.1.18 – Liegnitzer Straße/Wilhelmstraße gefasst. Ziel der Planung ist die Reaktivierung und Stärkung des „Nahversorgungszentrums Ellenbeek". Im Rahmen dessen ist nachzuweisen, dass nicht mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen der Stadt Wülfrath und ggf. der Nachbarstädte zu erwarten sind.

Darüber hinaus ist das Vorhaben auf das Einhalten der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wülfrath sowie der Ziele des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) zu prüfen.

---

[5] vgl. u.a. https://rp-online.de/nrw/staedte/wuelfrath/handel-in-wuelfrath-die-ellenbeek-bekommt-wieder-einen-supermarkt_aid-62456437

Abbildung 3: Mikrostandort

Quelle: BBE-Darstellung

4 Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Ansiedlung eines [redacted] Marktes in Ellenbeek hervorgerufene städtebauliche Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im erweiterten Umfeld des Planstandortes notwendig.

Die Wettbewerbssituation in dem Marktsegment des Ansiedlungsvorhabens wird wesentlich durch die Lebensmittelmärkte geprägt, während der kleinteilige Einzelhandel (Lebensmittelfachgeschäfte) nur in begrenztem Maße von der Ansiedlung betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Supermärkte, Discountmärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) als Betriebe, die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z.B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler) bzw. der sonstige Fachhandel.

Da der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand für den (regelmäßigen) Einkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente stark begrenzt ist, konzentrieren sich die Wettbewerbsbetrachtungen zunächst auf die nächstgelegenen Angebote in der Stadt Wülfrath. Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen dabei die Wettbewerbsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen. Darüber hinaus werden auch die relevanten Wettbewerbsstrukturen in der Nachbarkommune Velbert betrachtet.

Den Umsatzschätzungen der BBE Handelsberatung GmbH liegen detaillierte Vor-Ort-Recherchen zu Grunde, die – ausgehend von betriebsformen- bzw. betreiberspezifischen Durchschnittswerten – weitere relevante Einflussfaktoren berücksichtigen (u.a. das ansprechbare Kaufkraftvolumen, die Wettbewerbssituation, die Attraktivität der Anbieter, die Verkaufsflächendimensionierung, die Stellplatzsituation etc.) und in die jeweilige Umsatzprognose miteingestellt werden.

Die empirischen Erhebungen erbrachten folgende Ergebnisse:

4.1 Projektrelevanter Wettbewerb in Wülfrath

Der zentrale Versorgungsbereich **Innenstadt** umfasst im Wesentlichen den Bereich Wilhelmstraße mit der Fußgängerzone und den Straßenzügen Am Diek, Goethestraße und Düsseler Straße.

Im Einkaufszentrum Anger Markt sind mit Edeka im Erdgeschoss und Aldi im Obergeschoss zwei sehr moderne Lebensmittelmärkte vorhanden. Darüber hinaus wird das Nahversorgungsangebot von einem Rossmann-Drogeriemarkt und einer Bäckerei ergänzt. Eine Apotheke sowie die Bekleidungsfachmärkte Ernsting's family und Takko sind dort ebenfalls ansässig. Damit handelt es sich um einen attraktiven Angebotsstandort innerhalb der Stadt Wülfrath.

An der Wilhelmstraße ist mit Penny ein weiterer großflächiger Lebensmittelmarkt vorhanden. Der Standort befindet sich innerhalb eines Gebäudekomplexes zwischen Wilhelmstraße und Goethestraße, wovon der Lebensmittelmarkt ebenfalls erreichbar ist.

Darüber hinaus sind in der Innenstadt weitere, kleinteilige Nahversorger angesiedelt, darunter z.B. Bäcker, ein Obst- und Gemüsehandel, ein Fachgeschäft mit unverpackten Lebensmitteln, ein Spirituosenfachhandel, ein Getränkemarkt (Trinke & Spare) und ein Kiosk, die das Nahversorgungsangebot der In-

nenstadt abrunden, mit dem Planvorhaben jedoch keine größeren Wettbewerbsüberschneidungen aufweisen. In der Fußgängerzone sind vor allem kleinteilige Strukturen mit historischer Bausubstanz prägend. Zu den größeren Betrieben gehören der Nonfood-Discounter Tedi sowie die Bekleidungsanbieter Cruse und my Via.

Knapp 800 Meter südöstlich der Innenstadt befindet sich an der Düsseler Straße ein großflächiger Lidl-Markt. Der moderne Nahversorger - an einem integrierten Standort - weist für die umliegende Wohnbevölkerung eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit auf.

Am rd. 1.100 Meter (Luftlinie) östlich der Innenstadt entfernt gelegenen Nahversorgungsstandort Ellenbeek, an dem nach den Wegzügen von Aldi und Kaufpark bzw. Rewe (Projektstandort) zwischenzeitlich keine Nahversorgungsmöglichkeiten mehr vorzufinden gewesen sind, soll nunmehr ein kleinflächiger Supermarkt mit internationalem Warenangebot in das ehemals von Aldi genutzte Ladenlokal am „Roten Platz“ ziehen. Dieser wird sowohl angesichts der geplanten Verkaufsfläche als auch des angekündigten Warenangebotes allerdings lediglich eine Basisversorgung übernehmen und keine so umfassende Nahversorgung gewährleisten können wie der geplante [redacted] Supermarkt mit mehr als 10.000 Artikeln.

Im Westen des Stadtgebietes von Wülfrath stellt das Gewerbegebiet „Zur Fliethe“ einen wichtigen Einzelhandelsstandort dar. Wettbewerbsrelevant ist insbesondere das SB-Warenhaus Real mit rd. 5.000 m² Verkaufsfläche.[6] Auf dem gegenüberliegenden Grundstück befinden sich zudem ein dm-Drogeriemarkt im Standortverbund mit einer Kreissparkassenfiliale sowie der Getränkemarkt Trinkgut im Standortverbund mit Fliesen Discount und dem Anbieter JYSK. Mit Fressnapf und einem Raiffeisenmarkt sind dort weitere Einzelhandelsnutzungen vorzufinden. Der Standortbereich wird von gewerblichen Nutzungen geprägt; im Süden und Osten schließen sich z.T. verdichtete Wohnnutzungen an.

4.2 Projektrelevanter Wettbewerb außerhalb der Stadt Wülfrath

Aufgrund einer vergleichsweise geringen Entfernung zum Projektstandort sind außerhalb der Stadt Wülfrath insbesondere die nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen im südlichen Stadtgebiet von Velbert untersuchungsrelevant.

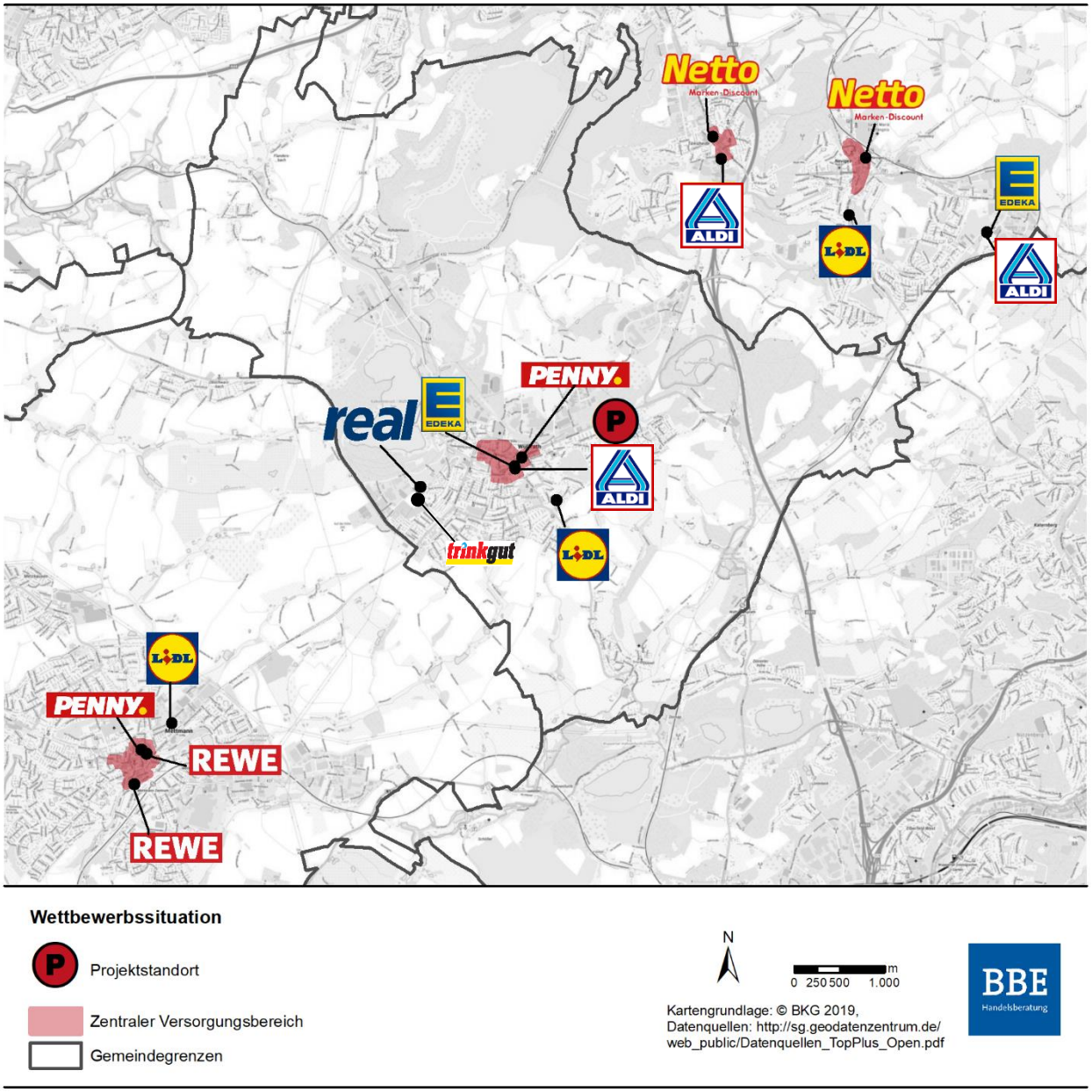
Das **Nahversorgungszentrum Tönisheide** ist in einer Fahrzeit von rd. 5 Minuten zu erreichen. Der Wettbewerb ist auf die Lebensmitteldiscounter Aldi[7] und Netto beschränkt. Darüber hinaus weist der zentrale Versorgungsbereich – bis auf den Nonfood-Discounter Tedi – kleinteilige Nutzungen auf. Insgesamt ist die Versorgungsfunktion vor allem auf den Nahbereich ausgerichtet.

---

[6] Der heutige Real-Markt soll zusammen mit 62 weiteren Standorten als Teil eines künftig unter „Mein Real“ firmierenden Filialnetzes erhalten bleiben, sodass die zwischenzeitlich diskutierte Übernahme durch Edeka nicht mehr aktuell ist. Quelle: ww.meinreal.de, Seitenabruf vom 13.06.2022

[7] Geplante Erweiterung von derzeit rd. 800 m² auf künftig bis zu 1.100 m² Verkaufsfläche.

Abbildung 4: Relevante Wettbewerbsstandorte (Auswahl)



Quelle: Eigene Darstellung

Im **zentralen Versorgungsbereich Neviges** wird das Lebensmittelangebot hauptsächlich von einem modernen Netto-Markt getragen. Darüber hinaus besteht zu den kleinteiligen Nutzungen - insbesondere entlang der Elberfelder Straße - keine ausgeprägte Angebotsüberschneidung.

Nur rd. 400 Meter südlich des zentralen Versorgungsbereiches befindet sich mit Lidl ein weiterer Lebensmitteldiscounter.

Der attraktive Angebotsstandort „Am Rosenhügel“ liegt rd. 6 Kilometer vom Projektstandort entfernt. Neben den Lebensmittelmärkten Edeka und Aldi ist dort auch ein dm Drogeriemarkt ansässig. Ergänzt wird

der Standort von einer Bäckerei, einem Kiosk und einem Fitnessstudio. Das Standortumfeld wird vor allem von gewerblichen Nutzungen geprägt.

In der westlich angrenzenden Stadt Mettmann stellt der Lidl-Markt an der Seiblstraße den nächstgelegenen Wettbewerber dar. In der Innenstadt von Mettmann sind die nächstgelegenen Rewe-Märkte ansässig. Eine Filiale befindet sich am Jubiläumsplatz sowie eine weitere in der Galerie Königshof. Darüber hinaus ist in der Innenstadt mit Penny ein weiterer Lebensmittelmarkt vorhanden.

Aufgrund der Lage zum Projektstandort, der sich im Osten von Wülfrath befindet und der in Wülfrath vorhandenen Versorgungsstrukturen, ist jedoch nur von einer im Vergleich zur Stadt Velbert untergeordneten Wettbewerbsbeziehung zu den genannten Lebensmittelmärkten in Mettmann auszugehen.

In der südlich angrenzenden Stadt Wuppertal besteht im Nebenzentrum Vohwinkel mit den Lebensmittelmärkten Akzenta, Kaufland, Aldi, Lidl und Netto ein umfangreiches Lebensmittelangebot. Aufgrund der Fahrzeit von mehr als 10 Minuten zu diesem Projektstandort, ist die Wettbewerbsrelevanz dieses Standortes jedoch – wie bei der Stadt Mettmann - als geringer als mit den Lebensmittelmärkten im Süden der Stadt Velbert zu bewerten.

4.3 Fazit der Wettbewerbsanalyse

Das Wettbewerbsumfeld wird maßgeblich von den Lebensmittelmärkten innerhalb der Stadt Wülfrath bestimmt. Die Hauptwettbewerber liegen in einer Fahrzeitdistanz zum Projektstandort von max. 5 Minuten.

Insbesondere der Edeka-Markt, der gegenwärtig den einzigen Supermarkt in der Stadt Wülfrath darstellt, ist als Hauptwettbewerber einzuordnen. Der Lebensmittelmarkt ist aufgrund seiner Lage und seines Marktauftritts und seiner Einbindung in das innerstädtische Nahversorgungszentrum Anger-Markt als sehr attraktiv und damit auch als sehr leistungsfähig einzustufen.

Wettbewerbswirkungen auf Standorte außerhalb von Wülfrath werden sich im Wesentlichen auf die genannten Angebotsstandorte in Velbert beschränken, da nur diese Standorte in relativ kurzer Fahrzeitdistanz zu erreichen sind. Da die Angebotsstandorte in Wülfrath deutlich schneller zu erreichen sind als die Wettbewerber im Umland, ist von einer hohen Orientierung auf Wülfrath auszugehen.

Nach Wettbewerbslagen differenziert, stellt sich die relevante Angebotsstruktur wie folgt dar:

Abbildung 5: Hauptwettbewerber nach Standortlagen

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. € p.a.		
		Nahvers.relev. Sortimente	sonst. Sortimente	Summe
Wülfrath gesamt, davon	**12.735**	**56,7**	**7,4**	**64,1**
Hauptzentrum Innenstadt (Edeka, Aldi, Penny, Rossmann, Trinke & Spare)	4.685	22,6	2,9	25,5
Nahversorgungsstandort Düsseler Straße (Lidl)	1.000	7,2	1,0	8,2
Nahversorgungsstandort Ellenbeek (intern. Supermarkt)	600	2,5	(*)	2,5
FMZ Zur Fliethe (Real, dm, Trinkgut)	6.450	24,4	3,5	27,9
Velbert gesamt, davon	**5.250**	**30,7**	**3,7**	**34,4**
NVZ Tönisheide (Aldi, Netto)	1.650	9,7	1,2	10,9
NZ Neviges (Netto)	800	3,5	0,3	3,8
Sonstige Lage Neviges (Lidl)	800	6,2	0,9	7,1
Am Rosenhügel (Edeka, Aldi)	2.000	11,3	1,3	12,6
Untersuchungsraum insgesamt	**17.985**	**87,4**	**11,1**	**98,5**

Quelle: Eigene Erhebungen und Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich

5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem das Planvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernimmt bzw. übernehmen wird.

Das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation bestimmt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand[8]
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im engeren und weiteren Standortumfeld
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. die verkehrliche Erreichbarkeit, die Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie ggf. Agglomerationseffekte umfasst
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topografischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

Für das Planvorhaben in Wülfrath-Ellenbeek sind folgende Faktoren für die perspektivische Reichweite des Kundenherkunftsgebietes von Bedeutung:

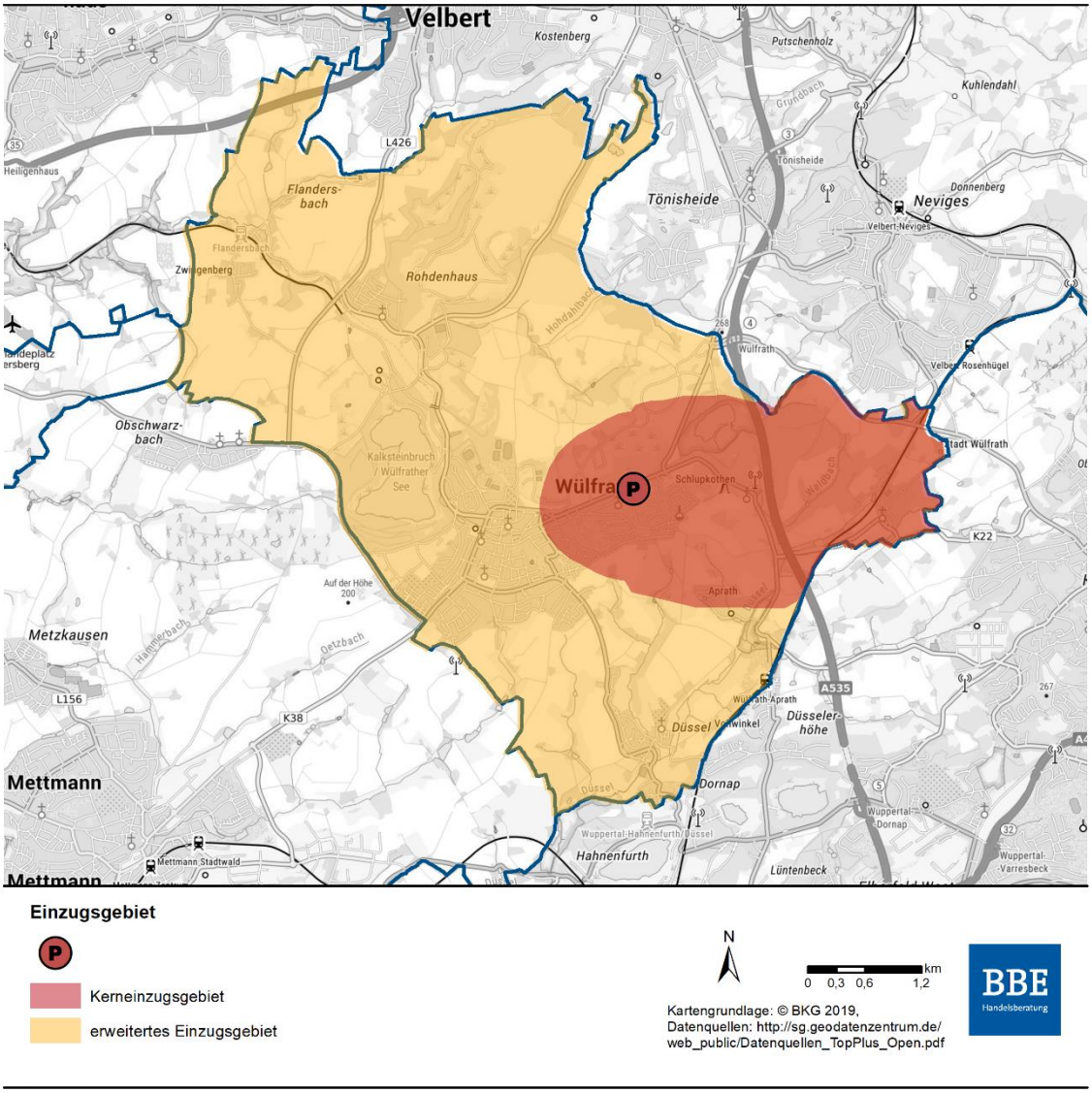
- Aufgrund des nahversorgungsbezogenen Angebotsschwerpunktes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) des Planvorhabens stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand für die Ausdehnung des perspektivischen Einzugsgebietes einen begrenzenden Faktor dar.
- Sowohl im nahegelegenen Kernstadtbereich von Wülfrath als auch im Umland (v.a. Velbert, Mettmann) sind leistungsfähige Nahversorgungsstrukturen vorzufinden, die das Einzugsgebiet des Untersuchungsvorhabens räumlich begrenzen.

---

8 Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Gleichzeitig ermöglichen die umliegenden Angebote der dort lebenden Bevölkerung eine wohnortnahe Versorgung, sodass keine wesentlichen Einkaufsorientierungen auf das Planvorhaben zu erwarten sind.

Abbildung 6: Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung

Der anzusiedelnde Supermarkt wird vor allem für die im näheren Umfeld lebende Bevölkerung den wesentlichen Träger der Nahversorgung darstellen. Nach Betriebsaufgaben von Aldi und Kaufpark bzw. Rewe ist dort keine umfassende wohnortnahe Versorgung mehr vorhanden – diese wird auch der geplante, rd. 600 m² große internationale Supermarkt nicht gewährleisten können. Daher wird der neu anzusiedelnde [redacted] Markt in diesem Teilraum die höchste Marktdurchdringung erreichen, sodass dieser als Kerneinzugsgebiet (Zone 1) abzugrenzen ist.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Wilhelmstraße ist der Ansiedlungsstandort auch für die sonstige Wohnbevölkerung in Wülfrath in wenigen Minuten Fahrzeit erreichbar, sodass das sonstige Stadtgebiet dem erweiterten Kerneinzugsgebiet (Zone II) zuzuordnen ist.

Insgesamt verfügt das Einzugsgebiet über ein **Bevölkerungspotenzial von 21.514 Einwohnern**, davon leben 4.649 Einwohner im Kerneinzugsgebiet.

Weitere Siedlungsbereiche sind dem Einzugsgebiet angesichts der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen nicht zuzurechnen.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind maßgeblich aufgrund des hohen Nahversorgungsbezuges sowie fehlender frequenzstarker Umfeldnutzungen nur in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Diese Umsatzanteile werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. „**diffuse Umsatzzuflüsse**“ berücksichtigt.

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten jährlichen Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell rd. 3.085 €[9] für nahversorgungsrelevante Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (rd. 2.721 € p.a.) sowie Drogeriewaren (rd. 364 € p.a.).[10]

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Gemeindegröße das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die nahversorgungsbezogenen Kaufkraftkennziffern in Wülfrath liegt bei rd. 102,7 und damit über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht, unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter, im Einzugsgebiet in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren aktuell ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von rd. **68,2 Mio. €** im Jahr zur Verfügung. Hiervon entfallen rd. 14,7 Mio. € p.a. auf das Kerneinzugsgebiet und rd. 53,5 Mio. € p.a. auf das erweiterte Einzugsgebiet (vgl. folgende Abbildung).

---

[9] Inkludiert in diesem Ausgabebetrag sind die Verbrauchsausgaben, die auf den Lebensmitteleinzelhandel entfallen sowie die Ausgaben der Verbraucher im Ladenhandwerk (Bäcker / Metzger) und im branchenfremden Einzelhandel (z.B. Tankstellenshops, Kioske, Convenience-Shops usw.).

[10] Quelle: IfH Institut für Handelsforschung, Brancheninformationssystem 2020, Ergänzungen und Berechnungen der BBE (inkl. Pandemie-Effekt); inkl. Online-Ausgaben, unberücksichtigt bleiben u.a. die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen

Abbildung 7: Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Bereich/ Ortsteil	Einwohner[1)]	Pro-Kopf-Kaufkraft[2)]	Kaufkraft
	abs.	in €	in Mio. €
Kerneinzugsgebiet (= Ellenbeek)	4.649	3.170	14,7
Erweitertes Einzugsgebiet (= restl. Stadtgebiet Wülfrath)	16.865	3.170	53,5
Einzugsgebiet insgesamt	**21.514**	**3.170**	**68,2**

1) Einwohner auf Straßenabschnittseben, GfK 2020; Stadt Wülfrath, Stand 31.12.2021
2) BBE/IFH-Verbrauchsausgaben 2021, basierend auf Marktdaten 2020
Quelle: Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet, der Attraktivität des geplanten Einzelhandelsvorhabens sowie des ansprechbaren Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet wird im Rahmen einer Prognoseberechnung die Umsatzleistung für den geplanten Lebensmittelmarkt unter Abschätzung realisierbarer Marktanteile (Kaufkraftbindung) innerhalb der Teilräume des Einzugsgebietes ermittelt. Dabei bildet die Einschätzung der durch das Vorhaben zu erwartenden Umsätze die Voraussetzung für die Prognose ausgelöster Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Nach den Ergebnissen dieser Prognose ist davon auszugehen, dass der **anzusiedelnde [redacted] Markt** innerhalb des Kerneinzugsgebiets als wesentlicher Träger der Nahversorgung perspektivisch eine Marktdurchdringung von maximal 25 % erzielen kann. Bezogen auf das lokale Kaufkraftpotenzial entspricht dies einem nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 3,6 Mio. € p.a.

Im erweiterten Einzugsgebiet werden die zu erzielenden Kaufkraftbindungsquoten aufgrund der Vielzahl an Einkaufsalternativen deutlich schwächer ausfallen und eine Größenordnung von maximal 5 % erreichen. Dort wird die neue [redacted] Filiale einen nahversorgungsrelevanten Umsatz in Höhe von etwa 2,5 Mio. € p.a. generieren.

Streuumsätze von außerhalb des Einzugsbereiches belaufen sich auf rd. 0,4 Mio. € p.a. und machen mit rd. 6 % des zu erwartenden nahversorgungsrelevanten Umsatz nur einen geringen Umsatzanteil aus.

Damit wird sich der **nahversorgungsrelevante Umsatz** des anzusiedelnden [redacted] Marktes auf insgesamt rd. **6,5 Mio. € p.a.** summieren. Davon werden rd. 55 % mit Kunden aus dem Kerneinzugsgebiet generiert, für die der geplante Supermarkt den wesentlichen Träger der Nahversorgung darstellen wird.

Abbildung 8: Prognostizierte Umsatzleistung

	Kaufkraftpotenzial	Marktanteil	Umsatz	Umsatzanteil
	in Mio. € p.a.	in %	in Mio. € p.a.	in %
Kerneinzugsgebiet	14,7	25	3,6	55
Erweitertes Einzugsgebiet	53,5	5	2,5	38
Einzugsgebiet insgesamt	**68,2**	**9**	**6,1**	**94**
Diffuse Herkunft	./.	./.	0,4	6
Nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt	**./.**	**./.**	**6,5**	**100**
Sonstige Sortimente	**./.**	**./.**	0,6	**./.**
SUMME	**./.**	**./.**	**7,1**	**./.**

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Ein Umsatz in Höhe von insgesamt rd. 0,6 Mio. € wird zudem mit sonstigen (Rand-)Sortimenten erwirtschaftet. Hierunter sind insbesondere die im Randsortiment des Supermarktes vorgehaltenen Sortimente Heimtiernahrung, Schreib- und Papierwaren, Haushaltswaren, Bücher und Zeitschriften sowie Schnittblumen zu verstehen.

Der **Gesamtumsatz** des auf rd. 1.649 m² geplanten [redacted] Marktes beläuft sich nach BBE-Prognose somit auf insgesamt maximal **7,1 Mio. € p.a.** Damit wird der Lebensmittelmarkt eine Flächenproduktivität von etwa 4.320 €/ m² erreichen. Dem [redacted] Markt wird demnach ein Umsatz unterstellt, dessen Flächenleistung dem Filialnetzdurchschnitt entspricht.[11]

Eine höhere Umsatzleistung ist aufgrund der Wettbewerbssituation und des vorhandenen Kaufkraftpotenzials nicht abzuleiten. Daher ist der Umsatz als Worst-Case-Ansatz zu verstehen.

6.2 Umsatzumverteilungseffekte

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende Umsatz der Projektplanung als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen. Denn dieser kann Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein.

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Auf der Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umverteilt wird. Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen, kann aber für die Genehmigungsfähigkeit des Planobjektes eine Rolle spielen, wenn wesentliche Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Wie bereits dargestellt, ist im Falle der geplanten Ansiedlung eines [redacted] Supermarktes im Worst-Case-Szenario eine zukünftige Umsatzleistung von insgesamt maximal 7,1 Mio. € p.a. zu prognostizieren.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte gehen die Gutachter von folgenden Annahmen aus:

---

[11] Laut aktueller Veröffentlichung der auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Hahn Gruppe beträgt der durchschnittliche Filialumsatz eines [redacted] Supermarktes bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von rd. 1.522 m² etwa 6,6 Mio. € (Brutto), die durchschnittliche Flächenproduktivität liegt bei rd. 4.320 € je m² (vgl. 16. Retail Real Estate Report 2021/ 2022, Hahn Gruppe).

- Die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Umfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter – insbesondere die Vollsortimenter – anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung zwischen den Wettbewerbern und dem Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe. Dieser Annahme liegt die Tatsache zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.
- So weisen insbesondere Nahrungs- und Genussmittel als Güter des täglichen Bedarfs eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies erklärt sich daraus, dass Kunden ihre Nahrungsmittel sehr häufig einkaufen und die durchschnittlichen Einkaufbeträge vergleichsweise gering sind. Insbesondere aufgrund der hohen Einkaufsfrequenz sind die Verbraucher nicht bereit, beim Einkauf größere Distanzen zu akzeptieren. Die Folge ist, dass auch größere Lebensmittelmärkte nur in einem engeren Einzugsgebiet höhere Kaufkraftbindungsquoten generieren können und mit zunehmender Distanz die Bindungsintensität deutlich absinkt.
- Im Rahmen eines „Worst-Case-Ansatzes“ wird unterstellt, dass sich die Umverteilungen vor allem auf die Hauptwettbewerber und damit Lebensmittelmärkte konzentrieren. Damit werden die maximalen Umverteilungsquoten für die einzelnen Standortlagen abgebildet.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die durch das Planvorhaben zu erwartenden Umsatzverlagerungen folgende Konsequenzen:

Abbildung 9: Umsatzumverteilungseffekte des Ansiedlungsvorhabens nach Sortimenten

Umverteilung	Nahversorgungsrel. Sortimente			Sonstige Sortimente[1]			Summe		
	derzeitiger Umsatz	Umverteilung		derzeitiger Umsatz	Umverteilung		derzeitiger Umsatz	Umverteilung	
	in Mio. € p.a.	in %	in Mio. € p.a.	in Mio. € p.a.	in %	in Mio. € p.a.	in Mio. € p.a.	in %	in Mio. € p.a.
Wülfrath gesamt, davon	**56,7**	**9**	**5,2**	**7,4**	**7**	**0,5**	**64,1**	**9**	**5,7**
■ *Hauptzentrum Innenstadt (Edeka, Aldi, Penny, Rossmann, Trinke & Spare)*	*22,6*	*9*	*2,0*	*2,9*	*7*	*0,2*	*25,5*	*9*	*2,2*
■ *Nahversorgungsstandort Düsseler Straße (Lidl)*	*7,2*	*8*	*0,6*	*1,0*	*9*	*0,1*	*8,2*	*8*	*0,7*
■ *Nahversorgungsstandort Ellenbeek (intern. Supermarkt)*	*2,5*	*20*	*0,5*	*(*)*	*(*)*	*(*)*	*2,5*	*20*	*0,5*
■ *FMZ Zur Fliethe (Real, dm, Trinkgut)*	*24,4*	*9*	*2,1*	*3,5*	*7*	*0,2*	*27,9*	*8*	*2,3*
Velbert gesamt, davon	**30,7**	**3**	**0,9**	**3,7**	**3**	**0,1**	**34,4**	**3**	**1,0**
■ *NVZ Tönisheide (Aldi, Netto)*	*9,7*	*3*	*0,3*	*1,2*	*(*)*	*(*)*	*10,9*	*3*	*0,3*
■ *NZ Neviges (Netto)*	*3,5*	*3*	*0,1*	*0,3*	*(*)*	*(*)*	*3,8*	*3*	*0,1*
■ *Sonstige Lage Neviges (Lidl)*	*6,2*	*2*	*0,1*	*0,9*	*(*)*	*(*)*	*7,1*	*1*	*0,1*
■ *Am Rosenhügel (Edeka, Aldi)*	*11,3*	*4*	*0,4*	*1,3*	*5*	*0,1*	*12,6*	*4*	*0,5*
Diffuse Umverteilung	./.	./.	0,4	./.	./.	(*)	./.	./.	0,4
Gesamt	**./.**	**./.**	**6,5**	**./.**	**./.**	**0,6**	**./.**	**./.**	**7,1**

[1] Nonfood-Sortimente der Lebensmittel- und Drogeriemärkte
Quelle: eigene Erhebung und Berechnung, Rundungsdifferenzen möglich.

Die mit deutlichem Abstand höchsten Umsatzumverteilungsquoten werden innerhalb des **Nahversorgungsstandortes Ellenbeek** stattfinden und dort den internationalen Supermarkt betreffen. Mit Umsatzeinbußen von bis zu 20 % ist trotz einer grundsätzlich unterschiedlichen Zielkundenansprache der Verbleib des dann gerade erst eröffneten Marktteilnehmers gefährdet. Allerdings wird der geplante [redacted] Supermarkt maßgeblich aufgrund seines deutlich umfassenderen Sortiments das ggf. wegfallende Nahversorgungsangebot mehr als kompensieren, sodass nach Realisierung des [redacted] Marktes die Nahversorgungssituation in Ellenbeek in jedem Fall stärker aufgestellt sein wird als derzeit.

Auch die **Innenstadt Wülfrath** wird als dem Projektstandort nächstgelegener Angebotsstandort von spürbaren Umverteilungen betroffen sein, die eine Größenordnung von 9 % annehmen. Mit dem Edeka-Markt ist dort auch der einzige direkte Wettbewerber zum Planvorhaben ansässig. Entsprechend hoch sind die Umsatzumverteilungseffekte. Insbesondere der Edeka-Markt, aber auch der Aldi- und Rossmann-Markt sind im Standortverbund mit weiteren Fachmärkten allerdings als sehr attraktiv und leistungsfähig einzustufen. Darüber hinaus verfügt der Edeka-Markt mit rd. 1.780 m² über eine innerhalb des eigenen Filialnetzes überdurchschnittliche Größendimension (+ 39 %).[12] Auch nach Realisierung des Planvorhabens wird der Edeka-Markt aber einen Umsatz erwirtschaften können, der oberhalb des Filialnetzdurchschnitts liegt – dabei wird die zu erzielende Flächenproduktivität auf rd. 4.450 €/ m² absinken und demnach trotz einer rd. 39 % oberhalb des Edeka-Durchschnitts liegenden Verkaufsflächenausstattung (s.o.) zukünftig nur rd. 9 % unterhalb der durchschnittlichen Edeka-Flächenleistung rangieren. Die Umsatzleistungen der Lebensmitteldiscounter werden dann leicht unter denen des jeweiligen Filialnetzdurchschnitts liegen.[13]

Das SB-Warenhaus Real am **Standort Zur Fliethe** wird zusammen mit den beiden auch dort ansässigen Nahversorgungsmärkten dm und Trinkgut ebenfalls rd. 9 % Umsatzeinbußen hinzunehmen haben. Auch diesen Standort können die Ellenbeeker in kurzer Fahrzeit erreichen.

Die prognostizierte Umverteilung von 0,7 Mio. € p.a. gegenüber dem Lidl-Markt am **Nahversorgungsstandort Düsseler Straße** resultiert in einer Umverteilungsquote von max. 8 %. Die wohnungsnahe Versorgungsfunktion dieses Lebensmittelmarktes wird damit nicht gefährdet.

Für die relevanten **Angebotsstandorte in Velbert** ergeben sich nur geringe Umverteilungsquoten von max. 4 %. Hierbei sind mit einer absoluten Umsatzumverteilung von bis zu 0,5 Mio. € p.a. die intensivsten Wettbewerbswirkungen gegenüber dem attraktiven **Angebotsstandort „Am Rosenhügel“** zu erwarten. Insgesamt lassen sich aus den in der Stadt Velbert zu erwartenden Wettbewerbswirkungen keine Betriebsgefährdungen ableiten.

---

[12] Laut aktuellem Hahn Report (2021/2022) beläuft sich die durchschnittliche Verkaufsfläche von Edeka/ E-aktiv/ E-Neukauf-Supermärkten auf rd. 1.285 m², auf der ein durchschnittlicher Filialumsatz von rd. 6,3 Mio. € p.a. erwirtschaftet wird. Die betreiberdurchschnittliche Flächenproduktivität wird mit rd. 4.870 € je m² angegeben.

[13] Der Durchschnittumsatz von Aldi Nord beträgt ebenfalls rd. 6,3 Mio. € während Penny-Märkte im Durchschnitt 4,1 Mio. € erzielen (Quelle: 16. Retail Real Estate Report 2021/ 2022, Hahn Gruppe). Nach erfolgter Ansiedlung in Ellenbeek wird der Edeka-Markt voraussichtlich noch 7,9 Mio. € erwirtschaften können. Der Umsatz des Aldi-Marktes wird dann auf rd. 6,1 Mio. € und der des Penny-Marktes auf rd. 3,7 Mio. € zurückfallen.

Für **Standorte außerhalb des Untersuchungsgebietes** sowie sonstige Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u.a. Getränkemärkte, Drogeriemärkte, Lebensmittelhandwerk, Kiosk) wird eine Umverteilung in Höhe von bis zu 0,4 Mio. € p.a. prognostiziert.

In diesem Zusammenhang sind noch die intensivsten Wettbewerbswirkungen gegenüber den Lebensmittelmärkten im nördlichen Stadtgebiet von Mettmann und innerhalb der Stadt Wuppertal im Nebenzentrum Vohwinkel zu erwarten. Insgesamt steht diese Umsatzumverteilung jedoch einer Vielzahl von Anbietern gegenüber, sodass sich standort- bzw. anbieterbezogen keine Umverteilungseffekte seriös darstellen lassen.

Betriebsgefährdungen können aufgrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilungseffekte auf einzelbetrieblicher Ebene daher ausgeschlossen werden.

7 Einordnung in das kommunale Einzelhandelskonzept

Die aktuelle Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wülfrath wurde im August 2020 beschlossen.

Zu den wesentlichen Leitzielen der Einzelhandelsentwicklung gehören neben dem Erhalt der mittelzentralen Versorgungsfunktionen sowie der Sicherung und Weiterentwicklung der Innenstadt auch die „Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels“.[14]

Bei der Bewertung der Nahversorgungssituation ist im Einzelhandelskonzept für den Siedlungsbereich Ellenbeek eine Versorgungslücke identifiziert worden. Dabei wird dem Standortbereich aufgrund des vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials eine Eignung für einen zeitgemäßen Nahversorger zugesprochen. Im Rahmen einer Ansiedlung sind aber schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt auszuschließen. Daher ist der Projektstandort im Standortkonzept „nur“ als perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

Für Ansiedlungsvorhaben wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes auch Steuerungsempfehlungen abgeleitet, die der folgenden Abbildung entnommen werden können.

Dem Standortbereich Ellenbeek wird sowohl im ursprünglichen Einzelhandelskonzept (2008) als auch in der aktuellen Fortschreibung (2019) eine wichtige ergänzende Nahversorgungsfunktion für die im östlichen Stadtgebiet lebende Bevölkerung zugewiesen. Während der Standortbereich 2008 aufgrund des Vorhandenseins der beiden Lebensmittelmärkte Aldi und Rewe/ Kaufpark noch als „Nahversorgungszentrum“ qualifiziert worden ist, wird er nach dem zwischenzeitlichen Wegfall der beiden Ankerbetriebe nunmehr als „potenzieller Nahversorgungsstandort“ im Standortkonzept der Stadt Wülfrath vorgesehen.

Als städtebaulich integrierte Lagen ist an dem Standort eine Ansiedlung eines leistungsstarken, kleinflächigen Discounters möglich bzw. städtebaulich empfohlen. Großfläche Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können dort ebenfalls angesiedelt werden, unterliegen jedoch einer Einzelfallprüfung.

Für das geplante Ansiedlungsvorhaben (Supermarkt, rd. 1.649 m² VKF) ist diese Einzelfallprüfung im Rahmen der Auswirkungsanalyse erfolgt. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt können auf Basis der BBE-Auswirkungsanalyse ausgeschlossen werden. Aufgrund der Lage am perspektivischen Nahversorgungsstandort stimmt das Planvorhaben somit grundsätzlich mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes überein.

[14] Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wülfrath, Entwurf zur Abstimmung; S. 64

Abbildung 10: Steuerungsempfehlungen

Ansiedlung in ... mit ...		Zentraler Versorgungs-bereiche	sonstige Lagen	
		Innenstadt	städte-baulich integrierte Lagen	städte-baulich nicht integrierte Lagen**
nahversorgungs-relevantem Kernsortiment	großflächig*	✔	ⓘ	↯
	nicht großflächig	✔	✔	↯
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✔	↯	↯
	nicht großflächig	✔	ⓘ	↯
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	∿	∿	ⓘ
	nicht großflächig	✔	✔	ⓘ

✔ Ansiedlung möglich bzw. städtebaulich zu empfehlen / ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich bzw. zu empfehlen / ∿ Ansiedlung städtebaulich nicht zu empfehlen / ↯ Ansiedlung nicht möglich / * großflächiger Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche / ** Ausnahme: Annexhandel / GMA-Empfehlungen 2019

Quelle: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wülfrath, GMA 2019

Zudem wird in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wülfrath darauf hingewiesen, dass aufgrund der Bedeutung nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Innenstadt von Wülfrath am Projektstandort „keine zu hohe Wettbewerbssituation aufgebaut werden sollte“.[15]

Von ganz wesentlicher Bedeutung sind diesbezüglich die Anbieter im 2013 eröffneten „Anger-Markt“, allen voran der dort ansässige, rd. 1.800 m² große Edeka-Supermarkt, ein gut 900 m² großer Aldi-Markt sowie eine rd. 700 m² große Rossmann-Filiale.

Der Baubeginn des Anger-Marktes erfolgte im Jahr 2012, die Investitionsentscheidungen von Aldi, Edeka & Co. müssen demnach zu einem Zeitpunkt erfolgt sein, als die beiden im damaligen Nahversorgungszentrum Ellenbeek noch ansässigen Lebensmittelmärkte Aldi (rd. 650 m²) und Rewe/ Kaufpark (rd. 1.450

[15] Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wülfrath (2019); S. 78

m²; davon rd. 950 m² Super- und rd. 500 m² Getränkemarkt) eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.100 m² belegt haben.[16]

Die jetzige Planung in Ellenbeek sieht einen Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.649 m² vor.

Auch nach der angekündigten Eröffnung eines rd. 600 m² großen internationalen Lebensmittelmarktes im ehemaligen Aldi-Ladenlokal wird der seinerzeit über viele Jahre hinweg im Nahversorgungszentrum Ellenbeek vorhandene Verkaufsflächenbestand nur geringfügig überschritten.

Abbildung 11: Verkaufsflächenbestand Ellenbeek 2013 - 2022

Anbieter	Bestand 2013	Planung 2022	Veränderung
	Verkaufsfläche in m²		
[redacted] Super-/ Getränkemarkt	1.450	1.650	+200
Aldi-Discountmarkt/ internat. Supermarkt	650	600	-50
Summe	**2.100**	**2.250**	**+ 150**

Quelle: BBE-Berechnungen 2022;
auf 5 m² gerundete Werte; Rundungsdifferenzen möglich

Die Wettbewerbssituation zwischen den beiden Angebotsstandorten Ellenbeek und Innenstadt ist ursprünglich somit ähnlich ausgeprägt gewesen, wie es auch zukünftig (wieder) der Fall sein wird.

Anzunehmen ist hierbei, dass sich die Wettbewerbsintensität mit den zwischenzeitlich erfolgten Betriebsaufgaben von Aldi (2013) und Rewe/ Kaufpark (2017) auch für die in der Innenstadt ansässigen Lebensmittelmärkte im Zeitverlauf zunächst spürbar entspannt haben dürfte und sich diese sich im Zuge der geplanten Supermarktansiedlung wieder intensivieren werden. Ein deutlich über den Ursprungszustand hinausgehender Wettbewerbsbezug ist – selbst unter Berücksichtigung des am Roten Platz angekündigten kleinflächigen Lebensmittelmarktes – bei einer nahezu identischen Verkaufsflächendimension allerdings nicht zu erwarten.

Darüber hinaus wird die Betriebsform des Supermarktes im aktuellen Einzelhandelskonzept 2019 als „maßgeblicher Träger der Nahversorgung“ bezeichnet, die benötigte Verkaufsfläche wird mit 1.500 – 2.500 m² angegeben (vgl. EHK S. 87; Übersicht 5).

Mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.649 m² wird der geplante Supermarkt eine Größendimension aufweisen, die demnach am unteren Ende moderner Vollsortimenter einzuordnen ist und daher als Einstiegsgröße der Betriebsform „Supermarkt“ zu bewerten ist.

[16] Das Ladenlokal des ehemaligen Aldi-Marktes am Roten Platz befindet sich nicht im Eigentum [redacted] sodass die Mieter im Anger-Markt jederzeit von einer nahversorgungsbezogenen Nachnutzung ausgehen mussten.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass sich die Verkaufsfläche des Supermarktes per Saldo lediglich um rd. 200 m² erhöhen wird, da der bislang separat gelegene Getränkemarkt nunmehr in die Verkaufsfläche des Vollsortimenters integriert werden soll.

Auch wird mit der angestrebten Verkaufsflächenerweiterung kein solcher Attraktivitätsgewinn einhergehen, aus dem sich ein grundsätzliches „Verschieben“ der örtlichen Wettbewerbssituation gegenüber dem planungsrechtlich gesicherten Bestand ergibt.

8 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen[17] (LEP NRW) bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen.

- **Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

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

- **Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

  Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

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

  dargestellt und festgesetzt werden.

  Zentrenrelevant sind

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

  Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO 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 Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
  - die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
  - zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

[17] Veröffentlichung der Rechtsverordnung am 25. Januar 2017

Der zum 31.12.2021 in Kraft getretene Einzelhandelserlass NRW erläutert die im LEP NRW erforderlichen Anforderungskriterien und macht tiefergehende Ausführungen zu Punkt 1 der Ausnahmeregelung. So können gemäß Einzelhandelserlass NRW siedlungsstrukturelle oder städtebauliche Gründe gegen eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich sprechen.

Aufgrund der Nähe des Planstandortes (rd. 1.100 Meter Entfernung) zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum Wülfrath) sind gemäß des Einzelhandelserlasses NRW für das Vorhaben **städtebauliche Gründe** zu prüfen:

„In diesem Fall ist vorab zu prüfen, ob im naheliegenden bestehenden zentralen Versorgungsbereich vorhandene Potenzialflächen für eine Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung im Bezugsraum in Frage kommen oder durch seine Erweiterung ein Sondergebiet für ein Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dargestellt und festgesetzt werden kann. Das Ausscheiden dieser Möglichkeiten und die Wahl eines anderen Standortes kann nur auf städtebauliche Gründe gestützt werden, wie sie beispielhaft im Ziel und in den Zielerläuterungen dargelegt sind. Dabei sind insbesondere der Erhalt gewachsener baulicher Strukturen oder die Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild zu nennen. Es kommen aber auch kleinteilig parzellierte Grundstücke, sofern ihre Zusammenlegung als nicht zielführend ausscheidet, und die tatsächliche Nutzung aller vorhandenen Flächen in Frage. Eine erst dann folgende Alternativenprüfung für außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegende Standorte hat sich von innen nach außen zu bewegen und vorrangig städtebaulich integrierte Standorte in den Blick zu nehmen.“[18]

- **Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot**

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

Diese landesplanerischen Zielvorgaben sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch in allen Bauleitplanverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben zu beachten.

Im Einzelnen kommt ein Abgleich der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem Planvorhaben zu folgenden Ergebnissen:

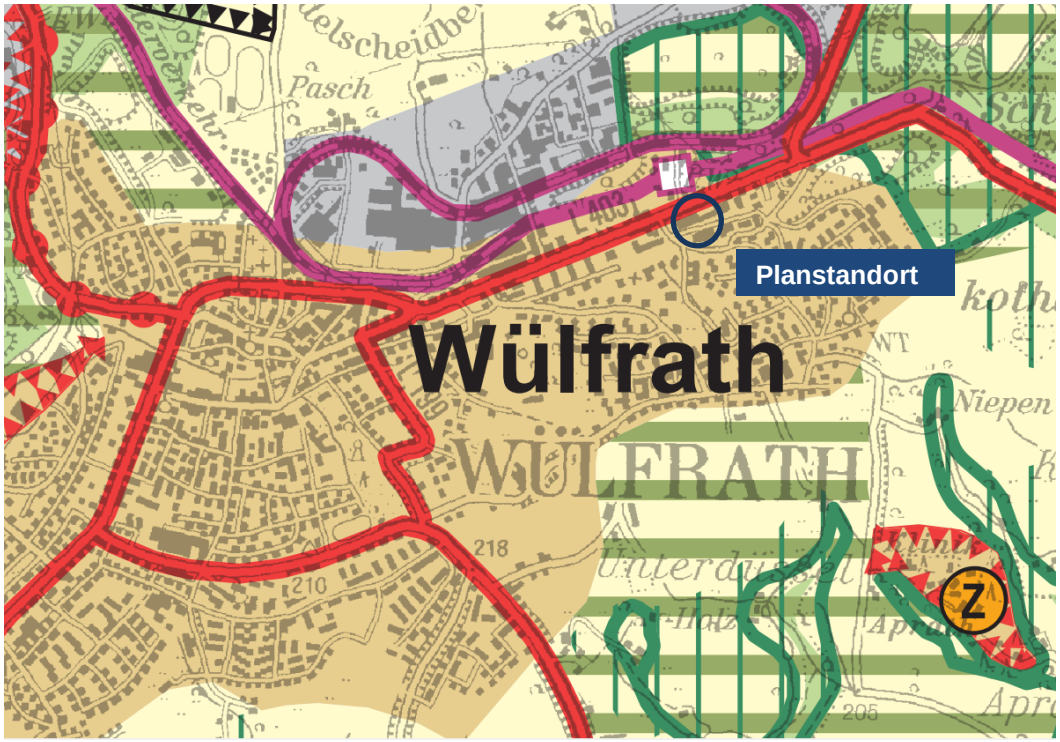
- **Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

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

  Der Regionalplan stellt für den Untersuchungsstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar, das landesplanerische Ziel wird somit gewahrt.

[18] Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 34

Abbildung 12: Regionalplandarstellung



Quelle: Regionalplan Düsseldorf – Blatt 20 (Ausschnitt)

- **Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches an einem perspektivischen Nahversorgungsstandort, insofern ist zu prüfen, ob die Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel anzuwenden ist. Nach einem aktuellen OVG NRW-Urteil (Az. 7 D 49/16.NE vom 26.02.2020) ist im Falle der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus der Sicht der angrenzenden zentralen Versorgungsbereichen heraus zu argumentieren. Dabei sind Gründe aufzuzeigen, warum das geplante Vorhaben nicht in einem dieser zentralen Versorgungsbereiche realisiert werden kann. Hierbei ist allerdings auch auf die Zahl der zu versorgenden Einwohner im Verflechtungsraum abzustellen.

Im Einzelhandelserlasses NRW[19] wird die Ausnahmeregelung nach Ziel 6.5-2 des LEP NRW weiter konkretisiert. So können siedlungsstrukturelle oder städtebauliche Gründe gegen eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich sprechen. Dabei ist grundsätzlich zu unterscheiden, ob ein zentraler Versorgungsbereich in räumlicher Nähe zum Planstandort vorhanden ist oder nicht. Bei einem Standort ohne Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich können siedlungsstrukturelle

[19] Einzelhandelserlass NRW 2021

Gründe zum Tragen kommen, im Falle eines Standortes mit Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich können ggf. städtebauliche Gründe geltend gemacht werden.

Der Einzelhandelserlass führt aus, dass die Wahl eines außerhalb eines nahe gelegenen zentralen Versorgungsbereiches Standortes nur auf städtebauliche Gründe gestützt werden kann. Neben dem Erhalt gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild kommen auch kleinteilig parzellierte Grundstücke, die nicht zusammengelegt werden können, und die tatsächliche Nutzung aller vorhandenen Flächen als Gründe gegen eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich in Frage.

In der Innenstadt besteht mit den Lebensmittelmärkten Edeka, Aldi und Penny bereits ein umfangreiches Nahversorgungsangebot. Größere Potenzialflächen sind im Einzelhandelskonzept nicht ausgewiesen worden. Dazu heißt es im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zum Einzelhandelskonzept: "Eine Potenzialfläche für eine zukünftige Einzelhandelsentwicklung innerhalb des ZVB Innenstadt konnte nicht identifiziert werden, was im Wesentlichen auf zwei Aspekte zurückzuführen ist: Zum einen existieren in der dicht bebauten Innenstadt keine Flächen, die kurz- bis mittelfristig für eine Einzelhandelsentwicklung in Frage kämen. Zum anderen hat sich die Innenstadt durch die Entwicklung des Anger-Marktes bei groß- und mittelflächigen Einheiten bereits gut aufgestellt. Angesichts der Lage von Wülfrath mit vielen Wettbewerbsstandorten in größeren Städten im Umland, der Einwohnerzahlen und der grundsätzlichen Entwicklungen im Einzelhandel (v.a. Stichwort Online-Handel) gibt es keinen wesentlichen Zusatzbedarf. Die vorhandenen kleinteiligen Strukturen der Ladeneinheiten werden nach realistischer Einschätzung in den kommenden Jahren ausreichen. Es muss vielmehr das Ziel verfolgt werden, auch die sonstigen Nutzungen der Innenstadt (u.a. Gastronomie, Kultur, Dienstleistungen usw.) sowie die städtebaulichen Rahmenbedingungen attraktiv zu halten bzw. auszubauen, um eine Innenstadt mit hoher Nutzungsvielfalt und Aufenthaltsqualität zu sichern."[20]

Der Planstandort wurde im kommunalen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 als Nahversorgungszentrum abgegrenzt. Mit Betriebsaufgaben von Aldi und Kaufpark ist dieser zentrale Versorgungsbereich funktionslos geworden. Aufgrund der seitdem bestehenden Versorgungslücke ist der Standort als perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen worden. Damit wird dem Planvorhaben eine wichtige ergänzende Versorgungsfunktion im Bereich der Nahversorgung im Osten von Wülfrath beigemessen.

Nach dem v.g. OVG-Urteil ist bei einem Fehlen von Entwicklungsflächen in oder nahe dem zentralen Versorgungsbereich zu prüfen, ob die Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches mit Einzelhandelsangeboten und Komplementärnutzungen an einem integrierten Standort möglich ist. Nach dem aktuellen Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Der prognostizierte nahversorgungsrelevante Umsatz von max. 6,5 Mio. € p.a. liegt mit rd. 44 % deutlich unter 50 % des vorhandenen Kaufkraftpotenzials für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren von ca. 14,7 Mio. € p.a. Im gesamten Einzugsgebiet, das dem Stadtgebiet von

[20] Quelle: Abwägungstabelle: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wülfrath, Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung, 27.08.2020

Wülfrath entspricht, wird eine maximale Kaufkraftbindung von 9 % erreicht. Im Kerneinzugsgebiet wird eine Kaufkraftbindung von max. 25 % unterstellt. Die geplante Dimensionierung des [redacted] Marktes ist somit als maßstabsgerecht zu bewerten.

Die projektierte Ansiedlung ermöglicht, das bestehende Versorgungsdefizit in der östlichen Kernstadt von Wülfrath aufzuheben. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Wülfrath und in den Nachbarkommunen sind dabei nicht zu erwarten.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass das OVG Lüneburg (Beschuss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15 – BauR 2015, 1944) davon ausgeht, dass eine wohnortnahe Versorgung gegeben ist, wenn mindestens 50 % der Kaufkraft im Nahbereich abgeschöpft werden. Wie die eigene Prognose der Kundenherkunft belegt (vgl. Abbildung 8), wird der geplante Lebensmittelmarkt rd. 55 % seines Umsatzes aus dem Nahbereich generieren. Auch dieser hohe Umsatzanteil dokumentiert den hohen Nahversorgungsbezug des Marktes.

- ***Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot***

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben selbst im unterstellten Worst-Case-Szenario keine Umsatzumverlagerungen gegenüber innerhalb umliegender zentraler Versorgungsbereiche oder an der wohnortnahen Versorgung dienenden Angebotsstandorten ansässigen Anbieter ausgelöst werden, die den wirtschaftlichen Fortbestand einzelner Wettbewerber gefährden werden. Damit wird die geplante Ansiedlung des in Wülfrath-Ellenbeek gelegenen Supermarktes mit **keiner wesentlichen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche** oder der wohnungsnahen Versorgung dienender Angebotsstandorte im Untersuchungsraum einhergehen. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit gewahrt.

9 Städtebauliche Bewertung des Vorhabens und Fazit der Analyse

Für die städtebauliche Bewertung des Verlagerungsvorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet wird.

Diese negativen Effekte wären dann zu unterstellen, wenn infolge der geplanten [redacted] Ansiedlung solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Dabei sind die in Bezug auf die in §11 Abs. 3 (2) BauNVO bezeichneten Auswirkungen, insbesondere

- die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile,
- die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Ansiedlung eines [redacted] Supermarktes in Wülfrath-Ellenbeek keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in der Stadt Wülfrath und in Umlandkommunen zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- In der Stadt Wülfrath ist im Kreuzungsbereich der Wilhelmstraße mit der Liegnitzer Straße die Ansiedlung eines [redacted] Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.649 m² geplant.
- Der Planstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage und wird dort als der wesentliche Träger der wohnortnahen Versorgung fungieren. Nach Schließung der Lebensmittelmärkte Kaufpark (2017) und Aldi (2013) ist am Standortbereich „Ellenbeek“ keine umfassende Nahversorgungsmöglichkeit mehr gegeben. Auch die angekündigte Eröffnung eines rd. 600 m² großen Supermarktes mit internationalem Warenangebot im ehemaligen Aldi-Ladenlokal wird das bestehende Nahversorgungsdefizit nicht adäquat beseitigen können.
- Aufgrund des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments sowie der umfassenden Nahversorgungsstrukturen im Umland wird die [redacted] Filiale vornehmlich der wohnortnahen Versorgung der im Einzugsgebiet lebenden Bevölkerung dienen. Als Kerneinzugsgebiet (Zone I) ist daher die östliche Kernstadt von Wülfrath abzugrenzen. Hier leben rd. 4.650 Einwohner. Aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur und der verkehrsgünstigen Lage des Standortes an der Wilhelmstraße bezieht sich das erweiterte Einzugsgebiet auf das restliche Stadtgebiet von Wülfrath.
- Etwa 55 % des prognostizierten nahversorgungsrelevanten Umsatzes wird der [redacted] Markt mit Kunden aus dem Kerneinzugsgebiet generieren.
- Nach der BBE-Prognose wird der geplante Supermarkt einen Gesamtumsatz von rd. 7,1 Mio. € p.a. erwirtschaften. Davon entfallen rd. 6,5 Mio. € p.a. auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente Lebensmittel und Drogeriewaren und rd. 0,6 Mio. € p.a. auf sonstige Randsortimente.

- Die in Wülfrath ansässigen Lebensmittelmärkte stellen die wesentlichen Wettbewerber zur geplanten Supermarkt-Ansiedlung dar. Insbesondere der innerstädtisch gelegene Edeka-Markt als derzeit einziger Supermarkt stellt den Hauptwettbewerber zum Vorhaben dar.
- Die Umsatzumlenkungen gegenüber der Innenstadt von Wülfrath werden mit max. 9 % des derzeitigen Umsatzes dementsprechend hoch ausfallen. Dennoch ist nicht davon auszugehen, dass einer der Lebensmittelmärkte nach Realisierung des Planvorhabens schließen wird. Die Nahversorgungsmärkte sind modern aufgestellt. Insbesondere Edeka, Aldi und Rossmann sind als attraktive und leistungsfähige Anbieter einzustufen, die im hohen Maße von der Verbundwirkung im Anger Markt profitieren.
- Für die weiteren Wettbewerber Real (zusammen mit dm und Trinkgut) und Lidl ergeben sich mit 8 % ebenfalls hohe Umverteilungseffekte, woraus jedoch keine städtebaulich negativen Auswirkungen abzuleiten sind. Insbesondere das SB-Warenhaus Real ist mit der Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und von der Größe seiner Verkaufsfläche nicht ausschließlich auf die in den umliegenden Wohngebieten lebenden Einwohner ausgelegt.
- Umsatzumverteilungen in betriebsgefährdenden Größenordnungen ergeben sich lediglich am Standort Elllenbeek selbst und beziehen sich dort auf den (dann) gerade erst eröffneten internationalen Supermarkt. Allerdings wäre selbst ein Wegfall dieses Anbieters ohne städtebauliche Relevanz, da die Nahversorgungsfunktion am gewollten Nahversorgungsstandort „Ellenbeek“ durch den geplanten [redacted] Markt stärker ausgeprägt sein wird, als es derzeit der Fall ist.
- Faktisch wird mit der Ansiedlung am Standort Liegnitzer Straße/ Wilhelmstraße eine Angebotssituation geschaffen, wie sie langjährig in Wülfrath Bestand hatte. So waren in Ellenbeek im ehemaligen Nahversorgungszentrum Aldi (rd. 650 m²) und Kaufpark / Rewe (rd. 1.450 m²) mit insgesamt rd. 2.100 m² ansässig. Gleichzeitig waren in der Innenstadt mit den Lebensmittelmärkten Comet/ Rewe, Aldi und Penny drei Anbieter auf insgesamt rd. 2.310 m² ansässig.[21] Das SB-Warenhaus Real ist an dem Standort Zur Fliethe ebenfalls langjährig etabliert.
- Unter Berücksichtigung des internationalen Supermarktes sowie der geplanten [redacted] Filiale am Standort Ellenbeek wird sich die Verkaufsfläche dort zukünftig auf rd. 2.250 m² belaufen und damit um lediglich rd. 7 % anwachsen. Demgegenüber beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche von Edeka, Aldi und Penny in der Innenstadt nun auf rd. 3.635 m² und liegt damit rd. 57 % höher als zum damaligen Zeitpunkt.
- Außerhalb von Wülfrath wird das Planvorhaben allenfalls in der östlich angrenzenden Stadt Velbert Wettbewerbswirkungen auslösen. Mit einer Umverteilungsquote von maximal 4 % sind städtebaulich negative Auswirkungen auszuschließen.
- Durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung wird folglich keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung im Untersuchungsraum ausgelöst.

[21] Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wülfrath, Junker und Kurse, 2008; S. 44 - 46

- Aufgrund der Dimensionierung des Untersuchungsobjektes und des lokalen Versorgungsbezuges sind übergemeindliche nachteilige Auswirkungen auf weiter entfernte zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Nachbarkommunen desgleichen nicht zu erwarten.
- Auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Wülfrath und im Umland wird infolge des Ansiedlungsvorhabens des v.a. der wohnortnahen Versorgung dienenden Nahversorgungsbetriebes nicht erheblich eingeschränkt.
- Damit können „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Wülfrath und den Nachbarkommunen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO aufgrund der Vorhabenausrichtung auf die wohnungsnahe Versorgung ausgeschlossen werden.
- Aufgrund der Lage am perspektivischen Nahversorgungsstandort Ellenbeek stimmt das Planvorhaben auch mit den Vorgaben und Entwicklungsleitlinien des fortgeschriebenen kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Wülfrath überein.
- Zugleich konnte aufgezeigt werden, dass das Vorhaben auch den relevanten Zielvorgaben des Landesentwicklungsplans NRW entspricht.

Abschließend lässt sich festhalten, dass mit Realisierung des Planvorhabens keine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der im Untersuchungsraum in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an umliegenden Nahversorgungsstandorten ansässigen Wettbewerber zu erwarten ist. Durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte werden somit weder in Wülfrath noch in Nachbarkommunen zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsfähigkeit und Entwicklung mehr als unwesentlich beeinträchtigt. Auch können negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung ausgeschlossen werden. Vielmehr wird das in einer marktüblichen Größendimensionierung geplante Supermarktvorhaben seinerseits in der Lage sein, eine umfassende Versorgungsfunktion des gewollten Nahversorgungsstandorts Ellenbeek zu gewährleisten und langfristig zu sichern.

BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Joachim Schulte

i. V. Jörg Lehnerdt

Köln, im September 2022