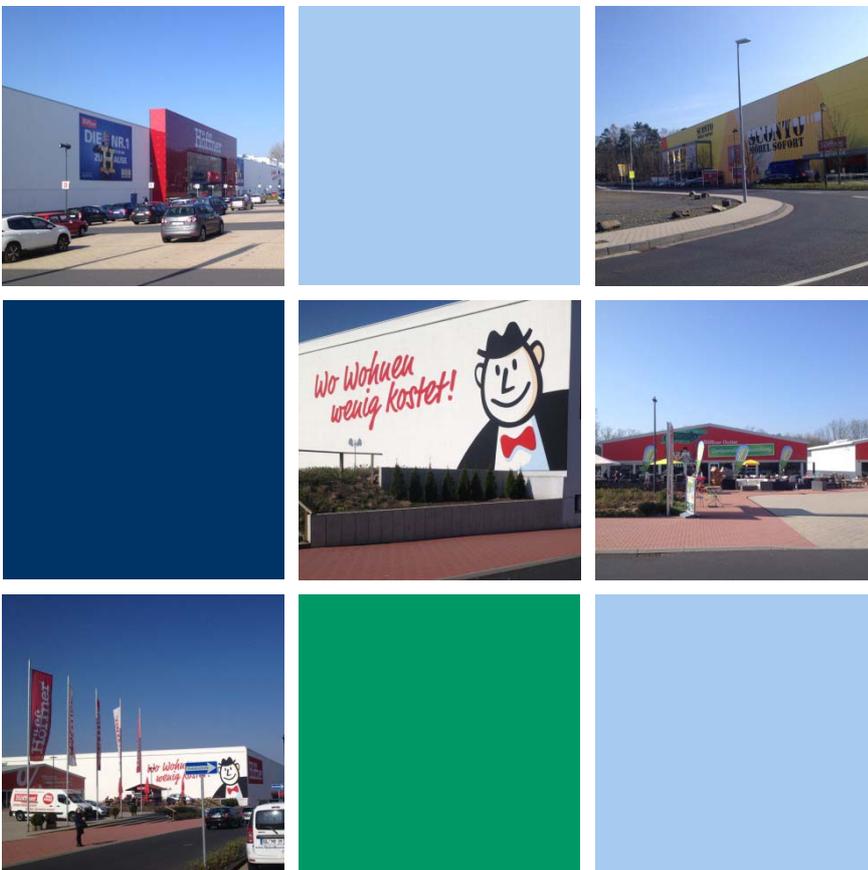




Stadt Rösrath

Wirkungsanalyse zur Erweiterung des Höffner Möbelhauses am Standort „Auf der Grefenfurth“





Stadt Rösrath

Wirkungsanalyse zur Erweiterung des Höffner Möbelhauses am Standort „Auf der Grefenfurth“

Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta

Dipl.-Geogr. Timo Grebe

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:

Dr. Paul G. Jansen

HRB Köln 62236

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 02 21.940 72-0

Fax 02 21.940 72-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de



1	AUFGABENSTELLUNG UND RECHTSRAHMEN	3
1.1	Ausgangssituation und Vorgehensweise	3
1.2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und übergeordnete Vorgaben	4
1.2.1	Abgrenzung großflächiger Einzelhandelsbetriebe	4
1.2.2	Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW 2025	5
1.2.3	Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln	5
1.2.4	Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Rösrath	5
2	STANDORTBESCHREIBUNG UND ERWEITERUNGSVORHABEN	8
2.1	Standortbeschreibung	8
2.1.1	Makrostandort Rösrath	8
2.1.2	Mikrostandort „Auf der Grefenfurth“	10
2.2	Projektdateien	12
2.3	Umsatzeinschätzung	12
2.3.1	Berechnungsansatz	12
2.3.2	Einschätzung des derzeitigen Umsatzes von Möbel Höffner in Rösrath	15
2.3.3	Einschätzung des Umsatzzuwachses nach Realisierung des Vorhabens von Möbel Höffner in Rösrath	16
3	EINZUGSGEBIET UND, NACHFRAGEVOLUMEN	20
3.1	Einzugsgebiet	20
3.2	Projektrelevantes Nachfragevolumen	23
4	WETTBEWERBSSITUATION	25
4.1	Methodische Vorgehensweise	25
4.2	Strukturprägende Möbelhäuser im Untersuchungsgebiet	26
4.3	Kleinere Möbelhäuser, Möbel- und Küchenfachmärkte	28
4.4	Fazit der Wettbewerbsanalyse	29
5	HANDELSWIRTSCHAFTLICHE UND STÄDTEBAULICHE EFFEKTE DES ERWEITERUNGSVORHABENS	30
5.1	Annahmen und Berechnungsansatz	30
5.2	Handelswirtschaftliche Effekte im Kernsortiment Möbel (Wohn-, Büro- und Gartenmöbel) einschließlich Küchen, Elektrogroß- und Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren	32
5.3	Prüfung versorgungsstruktureller Auswirkungen	34
5.4	Zusammenfassende Bewertung	39
6	VEREINBARKEIT DES VORHABENS MIT ÜBERGEORDNETEN VORGABEN	40
6.1	Kompatibilität mit dem Bundesrecht	40
6.2	Kompatibilität mit dem Landesrecht	41
6.3	Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rösrath	44
7	ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG	45



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung	8
Abbildung 2	Bevölkerungsprognose der Stadt Rösrath bis 2040	10
Abbildung 3	Einzugsgebiet des Vorhabens	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Konkretisierung der Rösrather Liste	7
Tabelle 2	Aktuelle Sortimentsaufgliederung und derzeit gültige Vorgaben des Bebauungsplans für nicht zentrenrelevante Randsortimente	17
Tabelle 3	Flächen- und Sortimentskonzept des Höffner Möbelhauses am Standort Rösrath vor und nach der Betriebserweiterung	19
Tabelle 4	Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in der Stadt Rösrath	22
Tabelle 5	Projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet	24
Tabelle 6	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum nach Größenklassen und Kernsortiment	27
Tabelle 7	Voraussichtliche handelswirtschaftliche Effekte im Kernsortiment Möbel durch das Erweiterungsvorhaben	33
Tabelle 8	Veränderungen der Umsätze und Zentralitäten im Einzugsgebiet im Kernsortiment*	37

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.



1 Aufgabenstellung und Rechtsrahmen

1.1 Ausgangssituation und Vorgehensweise

In der Stadt Rösrath (Auf der Grefenfurth) hat die Höffner Möbelgesellschaft GmbH & Co. KG (Krieger Gruppe) das seit den 1960er Jahren am Standort ansässige „Rösrather Möbelzentrum“ übernommen und umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen am Standort durchgeführt. Die Verkaufsfläche des Hauses beträgt derzeit ca. 40.000 qm, wobei sortimentsbezogene Obergrenzen durch den Bebauungsplan Nr. 103 „Rösrather Möbelzentrum“ festgesetzt werden.

Mit der Aufstellung dieses Plans im Jahr 2011 wurde auch die Ansiedlung eines Sconto Möbelfachmarkts am Standort Auf der Grefenfurth mit maximal 8.000 qm Verkaufsfläche und einer Obergrenze für die zentrenrelevanten Randsortimente ermöglicht.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 „Rösrather Möbelzentrum“ der Stadt Rösrath sollen die Verkaufsflächen des Höffner Möbelhauses nun um ca. 5.000 qm auf künftig rd. 45.000 qm erweitert werden; dies steht in Verbindung mit Flächenerweiterungen des Warenlagers, die für den Betreiber aus logistischen Gründen geboten sind: Derzeit sind die Kunden des Hauses in Rösrath zumeist gezwungen, die erworbenen Waren nach dem Kauf entweder im gut zehn Kilometer entfernten Lager Köln-Porz abzuholen oder sich diese von dort aus nach Hause liefern zu lassen. Alternativ kann auch eine Lieferung aus Köln-Porz zum Standort in Rösrath erfolgen, wo der Kunde die Ware dann wiederum selbst mitnimmt.

*Aufstellung des
Bebauungsplans Nr. 118*

Mit den Ausbaumaßnahmen sollen diese Mehrfachwege entfallen; die Kapazitäten der Lagerfläche gestatten eine direkte Warenmitnahme vom Standort. Gleichzeitig wird durch die Baumaßnahmen eine Erweiterung der Verkaufsfläche ermöglicht. Die Verlängerung des bestehenden Gebäudekörpers um rund 85 Meter sieht im Erdgeschoss und 2. Obergeschoss eine Warenannahme bzw. ein Hochlager vor; im 1. Obergeschoss soll über rund 5.000 qm neue Verkaufsfläche geschaffen werden.

*Erweiterung hat
logistischen Hintergrund*

Die geplante Angebotserweiterung des Möbelhauses umfasst nur das nicht zentrenrelevante Kernsortiment Möbel (Wohn-, Büro- und Gartenmöbel) einschließlich Küchen, Elektrogroß- und Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren des Betriebs. Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente wird nicht erweitert, sondern verbleibt wie bereits genehmigt bei rund 2.500 qm Verkaufsfläche.¹ Somit können städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer wesent-

*Erweiterung betrifft
nur das Kernsortiment*

¹ Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Rösrather Liste“ im „Einzelhandelskonzept als zukünftige Leitlinie zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Rösrath“, Stadt Rösrath, Februar 2011

lichen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden und sind nicht Inhalt der vorliegenden Untersuchung.²

Beauftragt von der Fa. Krieger Grundstück GmbH soll unser Büro im September 2015 demnach eine Analyse der handelswirtschaftlichen und raumordnerischen Wirkungen des Vorhabens vorlegen. Folgende Inhalte werden darin behandelt:

Inhalte des Gutachtens

- Darstellung der bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen am Planstandort
- Beschreibung des Standorts „Auf der Grefenfurth“ und des dort vorgesehenen Einzelhandelsvorhabens
- Abgrenzung des Einzugsgebiets und Berechnung der vorhabenrelevanten Kaufkraft
- Ermittlung der Wettbewerbssituation für das Erweiterungsvorhaben im Einzugsgebiet sowie der wesentlichen von außerhalb auf das Einzugsgebiet einwirkenden Wettbewerber
- Aufzeigen handelswirtschaftlicher Effekte und ggf. daraus abzuleitender versorgungsstruktureller Wirkungen einer Realisierung der Projektplanung
- Prüfung der Vereinbarkeit des Erweiterungsvorhabens mit den Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung und -steuerung auf Landesebene

1.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und übergeordnete Vorgaben

Das *Baugesetzbuch* (BauGB) und die *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) stellen die wesentlichen bundesrechtlichen Rechtsgrundlagen für die Planung von Einzelhandelsvorhaben in Deutschland dar.

1.2.1 Abgrenzung großflächiger Einzelhandelsbetriebe

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist für Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 qm Verkaufsfläche)³ die Ausweisung eines Kern- oder entsprechenden Sondergebiets erforderlich, sofern sie sich nicht nur unwesentlich u. a. auf die städtebauliche Entwicklung auswirken. Für das hier untersuchte Erweiterungsvorhaben soll durch den Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Rösrath ein Sondergebiet „Rösrather Möbelzentrum“ festgesetzt werden.

§ 11 Abs. 3 BauNVO

² Eine entsprechende Vereinbarung wurde auch im Hause der Bezirksregierung Köln im April 2015 getroffen

³ Gemäß der Rechtsprechung (u. a. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24. November 2005) wird ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von über 800 qm als großflächig eingestuft

1.2.2 Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW 2025

In der Kabinettsitzung vom 11.06.2013 hat die Landesregierung den Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Rechtsverordnung beschlossen. Der Landtag hat in seiner Plenarsitzung am 10. Juli 2013 zugestimmt. Die Rechtsverordnung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen vom 12. Juli 2013 veröffentlicht worden. Damit ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Für das Vorhaben sind die Ziele und Grundsätze des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – relevant, die sich mit großflächigen Einzelhandelsprojekten mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment beschäftigen, also die Ziele 1, 3 und 5 sowie die Grundsätze 4 und 6.

Die Inhalte der Regelungen werden im Rahmen der Bewertung der Kompatibilität des Vorhabens mit den rechtlichen Rahmenbedingungen in Kapitel 6.2 erläutert.

1.2.3 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln

Die Stadt Rösrath liegt im Geltungsbereich des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln, Stand Oktober 2013). Gemäß § 18 Abs. 1 LPiG NRW legen die Regionalpläne auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplans die regionalen Ziele der Raumordnung für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest. Als Ziel der Raumordnung bildet der Regionalplan eine Grundlage für die Anpassung der Bauleitpläne der Gemeinde an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Regionalplan GEP Region Köln

Der großflächige Einzelhandel wird in Kapitel B 2 „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) des Regionalplans thematisiert. Nach Ziel 1 dürfen Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe i. S. v. § 11 (3) BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden.

1.2.4 Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Rösrath

Die Stadt Rösrath hat im Februar 2011 das „Einzelhandelskonzept als zukünftige Leitlinie zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Rösrath“ (folgend: Einzelhandelskonzept) verabschiedet. Die maßgeblichen Konzeptinhalte zur Steuerung der kommunalen Einzelhandelsentwicklung sind

Einzelhandelskonzept Rösrath

- die Bestimmung einer Zentrenhierarchie
- die Definition der „Rösrather Liste“ zur Unterscheidung nahversorgungsrelevanter, zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente und
- die Formulierung von Zielen und Maßnahmen zur Entwicklung des Einzelhandelsstandorts Rösrath.

Unter Bezugnahme auf das bereits im Jahr 2007 durch den Rat der Stadt Rösrath beschlossene „Zentrenkonzept“ stellt das Einzelhandelskonzept drei zentrale Versorgungsbereiche dar: das Hauptzentrum Rösrath und die beiden Nebenzentren Hoffnungsthal und Forsbach.

Zum Schutze dieser Versorgungslagen sollen Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe und zentrenrelevante Sortimente innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden. Folgende Sortimente sind nach Rösrather Liste als zentrenrelevant definiert:

Sortimentsliste

1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren
2. Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
3. Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
4. Foto/Optik
5. Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
6. Uhren/Schmuck
7. Spielwaren, Sportartikel
8. Fahrräder und Zubehör
9. Arzneimittel, Drogeriewaren, Reformwaren (mit „Bio“-Artikeln)
10. Lebensmittel des täglichen Bedarfs

Aufgrund der ortsspezifischen Gegebenheiten im Hinblick auf das Einzelhandelsangebot und die Entwicklungsfähigkeit wird für die Sortimente unter Ziffer 5 im Einzelhandelskonzept eine Feingliederung vorgenommen.

Diese ist insoweit für das Vorhaben relevant, als dass die Differenzierung insbesondere die für ein Möbelhaus typischen Kern- und Randsortimente betrifft, so auch für das Möbelhaus Höffner in Rösrath.

Anzumerken ist, dass die Rösrather Liste in Anlehnung an den § 24 a des Landesentwicklungs-Programms Nordrhein Westfalen erstellt wurde, das zum 31.12.2011 ausgelaufen ist. Mit Inkrafttreten des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan 2025 Nordrhein-Westfalen wurden die Empfehlungen zur Differenzierung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente aktualisiert. Demnach sind mindestens die in Anlage 1 zu Ziel 2 aufgeführten Sortimente zentrenrelevant, können ortsspezifisch ergänzt, jedoch nicht reduziert werden.

Aktualisierung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente



Tabelle 1 Konkretisierung der Rösrather Liste

Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren und Einrichtungszubehör

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Sortiment	WZ-Zuordnung*	Sortiment	WZ-Zuordnung*
Haushaltstextilien (u. a. Haus-, Tisch-, Bettwäsche)	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken), Dekorations-/Möbelstoffe, Decken, Kissen, u. Ä.	aus 47.51
Vorhänge und Gardinen	aus 47.53	Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche	aus 47.53
Elektrische Kleingeräte	aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte/„weiße Ware“)	aus 47.54
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	47.59.2	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel	47.59.1
Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)	aus 47.59.9
Bilder, Rahmen, Geschenkartikel	aus 47.78.3	Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel	aus 47.59.9
		Sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten)	aus 47.59.9
		Kunstblumen	aus 47.78.3

*Anm: Gemäß Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamts, Ausgabe 2008 (WZ 2008)

Quelle: Einzelhandelskonzept Stadt Rösrath (2/2011), Zusammenstellung durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Feingliederung der Sortimente Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren und Einrichtungszubehör der Stadt Rösrath widerspricht diesen neuen Entwicklungen nicht. Es findet sich für kein (Teil-) Sortiment eine Einstufung als nicht zentrenrelevant, das durch den Sachlichen Teilplan als zentrenrelevant festgesetzt ist.

Feingliederung

Explizit Bezug genommen auf das „Rösrather Möbelzentrum“ (heute Höffner Möbelhaus) wird in Kapitel 5.3 (Ziele und Maßnahmen) des Einzelhandelskonzepts. Demnach soll die überregionale Stellung des Betriebs gesichert werden. Bei der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts stand die Ansiedlung des Möbelfachmarkts Sconto kurz bevor und wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 planungsrechtlich vorbereitet.

2 Standortbeschreibung und Erweiterungsvorhaben

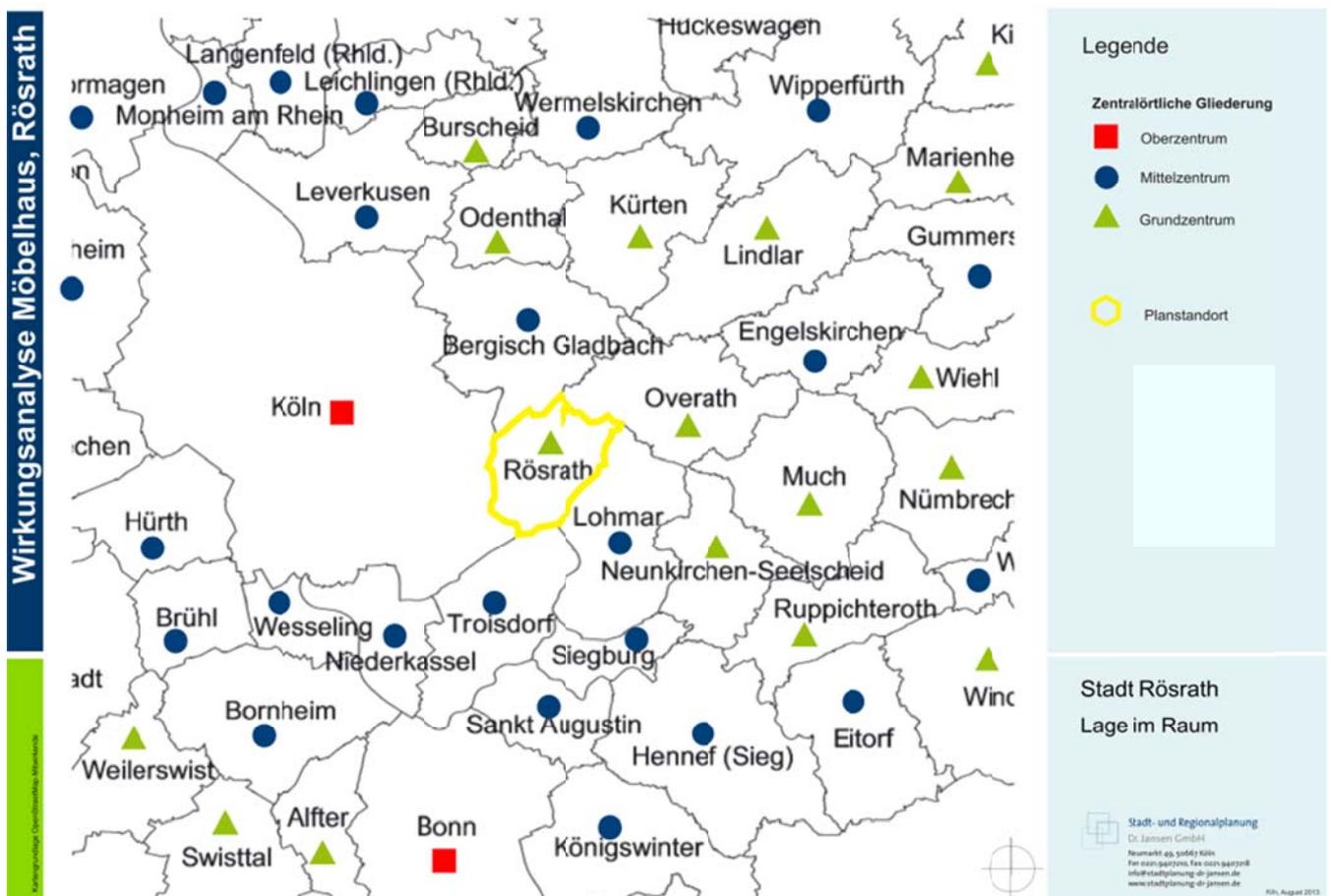
2.1 Standortbeschreibung

2.1.1 Makrostandort Rösrath

Die Stadt Rösrath ist dem Rheinisch-Bergischen Kreis zugehörig und bildet seinen südwestlichen Abschluss. Die landesplanerisch als Grundzentrum eingestufte Stadt grenzt im Westen an die Stadt Köln und dem Uhrzeigersinn folgend zudem an die Städte Bergisch Gladbach, Overath, Lohmar und Troisdorf.

geografische Lage und Zentrale-Orte-Funktion

Abbildung 1 Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2015, Datengrundlage: Zentralörtliche Gliederung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Kartengrundlage: Bezirksregierung Köln 2015

Die Bundesautobahn A 3 quert das Rösrather Stadtgebiet südlich des Stadtzentrums von Nordwest nach Südost. Eine Anbindung erfolgt über die Anschlussstelle 30 a Rösrath innerhalb des Stadtgebiets sowie jeweils wenige Kilometer außerhalb über die Anschlussstellen Königsfors (Köln) und Lohmar-Nord. Über das Dreieck Heumar in ca. 10 km Entfernung von der Anschlussstelle Rösrath ist zudem eine Anbindung an die Autobahn 4 schnell erreichbar.

verkehrliche Anbindung

Innerörtlich übernehmen die Landstraßen L 284 und L 288 eine übergeordnete Verbindungsfunktion. Sie verbinden die vier Stadtteile Rösrath (Zentrum), Hoffnungsthal, Forsbach und Kleineichen miteinander und kreuzen sich im Zentrum. Über die beiden Landstraßen sind auch die südlich, westlich und nördlich gelegenen Nachbarkommunen erreichbar. Dagegen erfolgt die Verkehrsanbindung nach Osten nur über Straßen niedrigerer Hierarchie wie die Kreisstraßen 23 und 49.

Durch die Haltepunkte Rösrath, Rösrath-Stümpen und Hoffnungsthal ist die Stadt an die Regionalbahn 25 zwischen Köln und Meinerzhagen angebunden, die im Teilabschnitt zwischen Köln und Overath in der Regel halbstündig getaktet ist. Im Vergleich mit vielen Nachbarkommunen wird für die Wohnbevölkerung ein bedeutender Standortvorteil durch die direkte Anbindung an die Stadt Köln dargestellt. In Köln Rath-Heumar, wenige Kilometer westlich von Rösrath und per Bus erreichbar, befindet sich die Endstation der Linie 9 der Kölner Straßenbahn. Diese wird aufgrund ihrer engen Taktung insbesondere von Berufspendlern genutzt.

ÖPNV

Die Verkehrsgunst der Stadt wird durch die Nähe zum Flughafen Köln/Bonn komplettiert. Von diesem wird die Stadt Rösrath nur durch den Königsforst und wenige Kilometer Luftlinie getrennt. Bei der Anfahrt muss der Forst jedoch umfahren werden, sodass eine Entfernung von rund 10 km zu überbrücken ist.

Flughafen Köln/Bonn

Zum 31.12.2013 stellt Information und Technik des Landes Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) für die Stadt Rösrath eine Einwohnerzahl von rund 27.790 dar, die sich auf die drei Stadtteile Rösrath (Zentrum), Hoffnungsthal, Forsbach und Kleineichen verteilt.

Einwohner

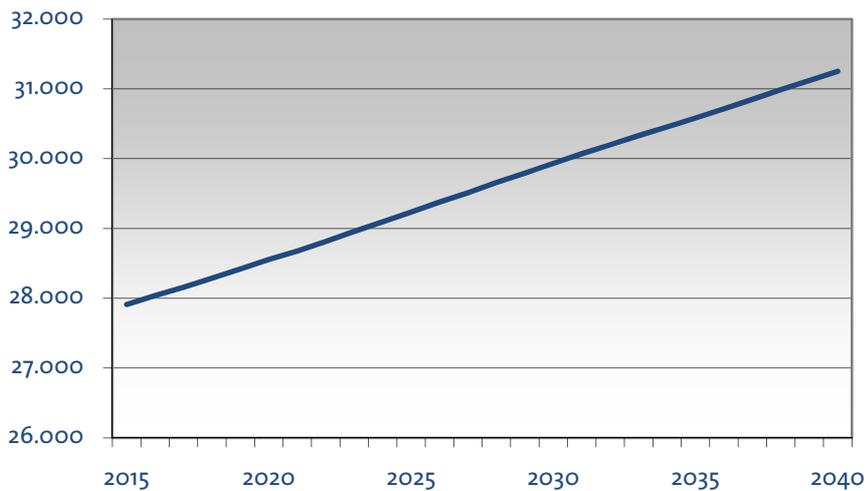
Für die Stadt Rösrath wurde in den letzten beiden Jahrzehnten ein konstantes Wachstum der Bevölkerung vorausgesetzt, zwischen 1983 und 2013 kann dies mit rund 30 % beziffert werden. In den letzten Jahren ist jedoch eine abnehmende Dynamik des Bevölkerungswachstums erkennbar (zwischen 2008 und 2013 rund 3 %), was insbesondere auf die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen ist. Die Wanderungsgewinne im gleichen Zeitraum begründen jedoch das anhaltende Wachstum und stellen zudem die Qualität Rösraths als Wohnstandort im „Speckgürtel“ der Stadt Köln heraus.

Einwohnerentwicklung

Auch in Zukunft ist nach der Gemeindemodellrechnung von IT.NRW weiterhin von einer Zunahme der Bevölkerung in Rösrath auszugehen. Die prognostizierte Zunahme von rund 27.790 Einwohnern im Jahr 2013 auf etwa 31.251 Einwohner im Jahr 2040 entspricht einem angenommenen Zuwachs von rund 12,5 %.

Bevölkerungsprognose

Abbildung 2 Bevölkerungsprognose der Stadt Rösrath bis 2040



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015, Datengrundlage IT. NRW 2015

Auch wenn zu folgern ist, dass die tatsächliche Entwicklung unter dem prognostizierten Wachstum zurückbleibt, so ist dennoch festzustellen, dass der Rösrather Einzelhandel tendenziell Entwicklungsimpulse durch einen Anstieg des Nachfragevolumens erfahren wird.

2.1.2 Mikrostandort „Auf der Grefenfurth“

Der Vorhabenstandort „Auf der Grefenfurth“ befindet sich im Rösrather Stadtteil Kleineichen in westlicher Siedlungsrandlage der Stadt und wird durch die Landstraße 284 (Kölner Straße) zwischen Köln-Rath und Rösrath erschlossen. Nur wenige Kilometer westlich des Standorts befindet sich die Stadtgrenze Kölns.

Die sich nördlich der Kölner Straße anschließende Wohnbebauung Kleineichens wird vom Königsforst umschlossen. Südlich des Planstandorts verlaufen die Trassen der Regionalbahn 25 zwischen Köln und Meinerzhagen sowie die Autobahn A 3. Ansonsten wird auch das südliche Umfeld durch den Königsforst bestimmt. Südöstlich des Möbelhauses befinden sich die Autobahnraststätte Königsforst sowie einige benachbarte Gewerbebetriebe, die in Verbindung mit dem Höffner Möbelhaus zur Prägung des Standorts durch großflächigen Einzelhandel und Gewerbe beitragen. Gleiches gilt für den Sconto Möbelfachmarkt, der sich im Standortverbund mit dem Höffner Möbelhaus Zufahrt und Parkplätze teilt.

Das unmittelbare Umfeld ist demnach stark durchmisch:

Standortumfeld

- Östlich des Höffner-Grundstücks grenzen das Altenheim Kleineichen sowie die Fa. Fortas AG, eine private Beteiligungsgesellschaft, an.

- Die südliche Nachbarschaft wird durch die unmittelbar anliegende Trassenführung der Regionalbahn, den Königsforst und die querende Autobahn A 3 sowie die Produktionsanlagen der Fa. GKN Service International GmbH, einem Lieferanten von Antriebstechnik im Bereich Automotive, geprägt.
- Westlich befindet sich der Betrieb des Sconto Möbelfachmarkts sowie daran anschließend erneut der Königsforst.
- Auch das nördliche Umfeld wird einerseits durch den Königsforst sowie durch den Wohnstandort Kleineichen geprägt.

Der geltende Regionalplan GEP Region Köln für den Teilabschnitt Köln des gleichnamigen Regierungsbezirks weist für den Planstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Weiterhin stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Rösrath eine Sonderbaufläche dar. Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 soll wie bisher durch den Plan Nr. 103 die Festsetzung eines Sondergebiets gem. § 11 (3) BauNVO erfolgen.

Planungsrecht

Die verkehrliche Erschließung des Standorts erfolgt über die Kölner Straße, über die die Autobahn A 3 in rund 4 km in beide Fahrtrichtungen erreicht werden kann (Anschlussstellen 29/Königsforst und 30a Rösrath). In östliche Richtung befindet sich das Stadtzentrum Rösraths in einer Entfernung von rund 2 km; es ist ebenfalls über die Kölner Straße anzufahren.

Eine Anbindung des Planstandorts an den ÖPNV erfolgt per Bus und Regionalbahn:

Erreichbarkeit mit dem ÖPNV

- Bushaltestelle Rösrath Kleineichen der Linie 423 zwischen Bergisch Gladbach und Köln Rath-Heumar, über die auch das Stadtzentrum Rösraths angebunden ist
- Haltepunkt Rösrath-Stümpfen der halbstündlich zwischen Meinerzhagen und Köln verkehrenden Regionalbahn 25

Die Parkplätze befinden sich weiträumig auf der Nordseite des Möbelhauses sowie in geringerer Anzahl auch südlich des Gebäudekörpers. Diese Parkplätze werden jedoch derzeit kaum genutzt und durch die geplanten Umbaumaßnahmen reduziert oder vollständig entfernt. Zwischen der östlichen Gebäudekante des Höffner Möbelhauses und der Zu-/Abfahrt bzw. dem Möbelfachmarkt Sconto liegt die durch die Vorhabenplanung zu bebauende Fläche. Derzeit wird sie für die Ausstellung von Gartenmöbeln sowie den Möbelsonderverkauf in drei Ausstellungszelten genutzt.

Einsehbarkeit des Standorts

Die Einsehbarkeit des Standorts ist verglichen mit modernen durch großflächige Möbelhäuser belegten Standorten eingeschränkt. Zwischen den Parkplätzen und der Kölner Straße befindet sich eine dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Fläche, die den Betriebsstandort vom Straßenbereich abschottet. Die Einsehbarkeit des Gebäudes ist somit nur aus unmittelbarer Nähe gegeben, wäh-

rend die Beschilderung des Hauses entlang der Kölner Straße bereits weiträumig auf den Standort hinweist.

Zusammenfassend kann zur Bewertung des Vorhabenstandorts festgestellt werden, dass

Standortcharakteristika

- aus regionaler Perspektive eine gute verkehrliche Anbindung der Stadt Rösrath gegeben ist, die Anfahrt des Planstandorts jedoch nur über die Landstraße erfolgt, sodass diese als durchschnittlich zu bewerten ist. In Verbindung damit ist die Einsehbarkeit des Betriebs von der Landstraße eingeschränkt. Die vorgelagerten Parkplätze sind komfortabel anfahrbar und in ausreichender Menge vorhanden.
- das östliche Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens eine vergleichsweise geringe Bevölkerungsdichte aufweist.
- in der Stadt Rösrath perspektivisch ein Wachstum des Nachfragevolumens anzunehmen ist, wodurch die Lagegunst des Wohnstandorts, insbesondere in Nachbarschaft zur Stadt Köln, unterstrichen wird.

2.2 Projektdaten

Derzeit betreibt die Fa. Höffner am Standort Rösrath-Kleineichen ein Möbelhaus mit ca. 40.000 qm Verkaufsfläche. Davon entfallen rund 38.000 qm auf den Hauptgebäudekörper und etwa 2.000 qm auf nebenliegende Zeltaufbauten. Die derzeitige Struktur der zentrenrelevanten Sortimente des Betriebs ist Tabelle 2 zu entnehmen und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 103 der Stadt Rösrath mit maximalen sortimentsbezogenen Obergrenzen festgesetzt. Auf rund 34.400 qm Verkaufsfläche wird das Kernsortiment Möbel (Wohn-, Büro- und Gartenmöbel) einschließlich Küchen, Elektrogroß- und Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren, auf ca. 3.100 qm nicht zentrenrelevante Randsortimente und auf etwa 2.500 qm zentrenrelevante Randsortimente angeboten.

derzeitige Betriebsstruktur

Durch die Erweiterungsplanung soll ausschließlich eine Angebotsausweitung des Kernsortiments Möbel (Wohn-, Büro- und Gartenmöbel) einschließlich Küchen, Elektrogroß- und Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren um rund 5.000 qm auf zukünftig ca. 40.000 qm erfolgen. Die weiteren Sortimente und Sortimentsgruppen bleiben von den Planungen unberührt.

2.3 Umsatzeinschätzung

2.3.1 Berechnungsansatz

Basis für die Umsatzumverteilungen und die ggf. daraus resultierenden versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist die Umsatzerwartung des Erweiterungsvorhabens.

Bei der Ermittlung der künftigen Umsatzleistungen wird in der Regel auf die Flächenleistungen (= Umsatz je Quadratmeter Verkaufsfläche) eines Anbieters abgehoben, die den Anspruch an Wirtschaftlichkeit und Rendite darstellen. Hierbei wurden in der Vergangenheit für Möbelhäuser in der projektierten Größenordnung stark variierende Werte verwendet, dies nicht nur in der Gesamtbetrachtung eines Hauses oder Betreibers, sondern auch für die in einem Möbelhaus angebotenen Sortimente.

Flächenleistungen

So setzten viele Gutachter pauschale Flächenleistungen zwischen 1.600 EUR/qm und 2.000 EUR/qm Verkaufsfläche pro Jahr für die größeren Möbelhäuser an. Die laufenden Konzentrationsprozesse im Möbeleinzelhandel haben jedoch nicht nur Betreiber mit höherer Leistungsfähigkeit unterstützt, sondern auch zu einer Differenzierung der Betriebskonzepte geführt. In der Folge sind im stationären Einzelhandel positive Umsatzentwicklungen bei den großen Möbelpalästen sowie bei Discount- und Mitnahmemärkten zu verzeichnen. Rückgänge in der Marktbedeutung dagegen sind für Möbel-Vollsortimenter zwischen rund 10.000 und 20.000 qm Verkaufsfläche erkennbar. Viele kleinere Häuser hatten sich bereits vor längerer Zeit aus dem Markt zurückgezogen.

Die Bedeutung von Betreiber und Betriebstyp für die Umsatzeinschätzungen nimmt somit auch bei der Bewertung von Vorhaben des Möbeleinzelhandels zu. Diese Entwicklung ist mit der des Lebensmitteleinzelhandels vergleichbar, wo Konzentrations- und Verdrängungseffekte ebenfalls zu einer stark divergierenden Leistungsfähigkeit zwischen Betreibern und Betriebskonzepten geführt haben.

Zudem haben sich mit dem Urteil des OVG NW am 2. Oktober 2013 (7 D 18/13.NE) die richterlichen Anforderungen an die handelswirtschaftlichen Aussagen und Begründungen von Gutachten zu Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben im Einzelhandel dahingehend konkretisiert, dass die spezifischen Leistungsparameter eines Betreibers Eingang in die Berechnungen finden müssen, insbesondere, wenn diese bekannt bzw. veröffentlicht sind. Durch diesen Ansatz sei der „realitätsnahe Worst-case“ am besten abzubilden.

*Urteil zu
„realitätsnahem Worst-case“*

Aus unserer Sicht, und so auch seit dem genannten Urteil gehandhabt, hat dies zur Folge, dass bei Einzelhandelsvorhaben der Möbelbranche in der vorliegenden Größenordnung eine betreiberspezifische Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit erfolgen muss. Je nach Datenbasis und Auskunftsbereitschaft des Vorhabenträgers nehmen wir dabei Bezug auf

- die durch Fachverlage/-broschüren/-veröffentlichungen dokumentierten Flächenproduktivitäten⁴,

⁴ Hier insbesondere EHI Retail Institute GmbH, Ferdinand Holzmann Verlag GmbH (möbelkultur Paläste)

- vom Betreiber vorgelegte durchschnittliche und maximale Flächenleistungen (sortimentsbezogen) in anderen Filialen,
- Veröffentlichungen des Bundesanzeigers.

Die Flächenleistungen des Betreibers Höffner wurden im Rahmen der Ansiedlungsplanung für den Standort Neuss ausführlich untersucht; das genannte Urteil war unmittelbar zuvor gesprochen worden. Eine Expertise des Gutachterbüros Junker + Kruse⁵ hatte in Bezug auf das Neusser Vorhaben folgende Flächenproduktivitäten ermittelt, die in Anlehnung an das Urteil des OVG Münster für den Standort Neuss eine realitätsnahe Betrachtung des Worst-case-Ansatzes widerspiegeln:

*Umsatzerwartung des
Erweiterungsvorhabens*

- Möbel (inkl. Küchen, Elektrogroßgeräte, Matratzen):
2.300 EUR/ qm
- Teppiche, Bodenbeläge: 1.300 EUR/qm
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel: 1.900 EUR/qm
- Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren/Wohneinrichtung:
1.700 EUR/qm
- Haushalts- und Heimtextilien, Bettwaren: 2.200 EUR/qm
- Elektrokleingeräte: 2.500 EUR/qm
- Babyartikel: 2.500 EUR/qm

Zudem können folgende betreiber- und standortspezifische Grundlagen bei der Prognose des Vorhabenumsatzes berücksichtigt werden:

- Eine Studie des EHI-Retail Instituts⁶ aus dem Jahr 2014 schätzt die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers Höffner annäherungsweise mit rund 2.380 EUR/qm ein. Dies würde für einen Betrieb mit rund 45.000 qm Verkaufsfläche eine Umsatzleistung von etwa 107,1 Mio. EUR ergeben.
- Die Standorte Neuss und Rösrath erreichen im Vergleich mit den Standorten anderer Höffner Möbelhäuser keine überdurchschnittliche oder durchschnittliche Leistungsfähigkeit, da sie nicht in Einzelhandelsagglomerationen eingebunden sind und nicht von Verbundeffekten profitieren.
- Die Umsatzleistung des Höffner Möbelhauses am Standort Rösrath wurde in der Presse in der Vergangenheit mit rund 80 Mio. EUR beziffert.⁷ Zu dieser Einschätzung kommt auch die BBE-Handelsberatung, als sie im Januar 2011 die voraussichtlichen Folgen der Ansiedlung des Sconto Möbelfachmarkts am Standort Rösrath-Kleineichen prüfte. Die BBE geht von einer Umsatzleistung von ca. 68 Mio. EUR im Möbelkernsortiment, von rund 6,5 Mio. in den zentrenrelevanten Randsortimenten und von et-

⁵ „Herleitung plausibler warengruppenspezifischer Flächenproduktivitäten“ (Januar 2014)

⁶ „Die Grenzen des Wachstums – Whitepaper“

⁷ <http://www.ksta.de/region/wechsel-moebelhaus-in-roesrath-ist-verkauft,15189102,12752942.html>



wa 5,5 Mio. EUR in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten aus. Die Flächenproduktivität insgesamt beträgt nach dieser Einschätzung ca. 2.000 EUR/qm Verkaufsfläche.

- Aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Umstrukturierungen konnte die Leistungsfähigkeit des Hauses insgesamt ausgebaut werden. Damit einher geht eine erhöhte Leistungsfähigkeit im Kern- und eine tendenziell geringere Leistungsfähigkeit in den Randsortimenten. Diese Zuwächse begründen auch das Interesse, das Kernsortiment weiter auszubauen.

Auf Basis der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie der betreiberbezogenen Expertisen zur Leistungsfähigkeit wird nachfolgend eine zweistufige Umsatzbewertung des Vorhabens durchgeführt. Zunächst erfolgt die Darstellung des anzunehmenden derzeitigen Umsatzes, anschließend die Prognose des Umsatzzuwachses durch Realisierung des Erweiterungsvorhabens.

2.3.2 Einschätzung des derzeitigen Umsatzes von Möbel Höffner in Rösrath

Die derzeitige Umsatzleistung des Höffner Möbelhauses in Rösrath wird auf ca. 82,7 Mio. EUR/ Jahr (brutto) eingeschätzt. Folgende sortimentsbezogenen Unterschiede liegen dieser Einschätzung zugrunde.

Umsatzleistung des Bestandsobjekts

- Die Leistungsfähigkeit des Kernsortiments Möbel (Wohn-, Büro- und Gartenmöbel) einschließlich Küchen, Elektrogroß- und Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren beträgt rund 2.150 EUR/qm. Auf insgesamt 34.400 qm Verkaufsfläche errechnet sich für die derzeitige Umsatzleistung demnach ein Wert von rund 74,0 Mio. EUR.
- In den nicht zentrenrelevanten Randsortimenten (Teppiche und Bodenbeläge/Lampen und Leuchten, Leuchtmittel) ergibt sich auf Basis einer Flächenleistung von rund 1.400 EUR qm/Verkaufsfläche bei einer Verkaufsfläche von 3.100 qm ein Umsatz von ca. 4,3 Mio. EUR.
- Für die zentrenrelevanten Randsortimente Haushaltswaren, Glas/Porzellan, Keramik und Geschenkartikel, Papeterie, Kerzen wird für ca. 1.045 qm Verkaufsfläche ein Umsatz von insgesamt ca. 1,6 Mio. EUR errechnet bei einer Flächenproduktivität von ca. 1.500 EUR/qm.
- Mit den ebenfalls zentrenrelevanten Randsortimenten Haushaltstextilien, Vorhänge und Gardinen sowie Bettwäsche wird auf ca. 780 qm Verkaufsfläche ein geschätzter Umsatz von rund 1,5 Mio. EUR (1.900 EUR/qm Verkaufsfläche) erwirtschaftet.
- Die höchste Flächenproduktivität wird für das Sortiment Elektrokleingeräte angenommen (3.100 EUR/qm). Die Umsatzleistung auf ca. 125 qm Verkaufsfläche beträgt rund 0,4 Mio. EUR.



- Etwa 1.800 EUR/qm werden auf ca. 260 qm Verkaufsfläche durch Babyzubehör umgesetzt, in der Summe rund 0,5 Mio. EUR.
- Für das Sortiment Bilder und Bilderrahmen kann die Umsatzleistung auf ca. 290 qm Verkaufsfläche mit rund 1.500 EUR/qm eingeschätzt werden und beträgt demnach insgesamt rund 0,4 Mio. EUR.
- Sonstige, laut Bebauungsplan zulässige Sortimente werden derzeit nicht geführt.

Die Umsatzleistung von insgesamt rund 82,7 Mio. EUR verteilt sich folglich zu rund 90 % auf das nicht zentrenrelevante Kernsortiment (ca. 74,0 Mio. EUR) und zu jeweils etwa 5 % auf die nicht zentrenrelevanten und die zentrenrelevanten Randsortimente.

2.3.3 Einschätzung des Umsatzzuwachses nach Realisierung des Vorhabens von Möbel Höffner in Rösrath

Die Krieger Projektentwicklungs- und Bau GmbH möchte das ansässige Höffner Möbelhaus von 40.000 qm Verkaufsfläche auf 45.000 qm Verkaufsfläche vergrößern. Die Motivation zu diesem Vorhaben wurde bereits dargelegt, ausschlaggebend sind primär Optimierungen im Bereich Lager und Logistik.

Erweiterungsvorhaben

Die Erweiterungsplanung betrifft ausschließlich das Kernsortiment Möbel (Wohn-, Büro- und Gartenmöbel) einschließlich Küchen, Elektrogroß- und Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren. Für die Verkaufsflächen der Randsortimente werden auch weiterhin maximal 3.100 qm für die nicht zentrenrelevanten und maximal 2.500 qm für die zentrenrelevanten Randsortimente vorgesehen. Damit wird auch der Forderung der Bezirksregierung Köln Rechnung getragen, dass die maximale Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auch weiterhin den Festsetzungen des Bebauungsplans 103 der Stadt Rösrath sowie dem Grundsatz 5 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel entspricht.⁸

Verkaufsflächenstruktur

Bezüglich der Aufgliederung der zentrenrelevanten Randsortimente sieht der bestehende Bebauungsplan sortimentsbezogene Obergrenzen vor, die in der Summe das Kontingent von 2.500 qm Verkaufsfläche überschreiten und demgemäß nicht alle ausgeschöpft werden können. Tabelle 2 stellt die aktuelle Situation und die Vorgaben des Bebauungsplans gegenüber.

⁸ Abstimmungstermin in den Räumlichkeiten der Bezirksregierung Köln am 13. April 2015



Tabelle 2 Aktuelle Sortimentsaufgliederung und derzeit gültige Vorgaben des Bebauungsplans für nicht zentrenrelevante Randsortimente

	Verkaufsfläche in qm		Obergrenze/ aktuell/geplant in %
	aktuell/ geplant	Obergrenze	
Haushaltswaren	360	450	125
Glas/Porzellan/Keramik	360	450	125
Geschenkartikel, Papeterie, Kerzen	325	410	126
Haushaltstextilien, Vorhänge und Gardinen	510	640	125
Bettwäsche	270	340	126
Elektrokleingeräte	125	160	128
Babyzubehör	260	330	127
Bilder, Bilderrahmen	290	370	128
Sonstige	0	25	125
Summe zentrenrelevante Sortimente	2.500	2.840	125

Quelle: Stadt Rösrath, BP 103 „Rösrather Möbelzentrum“ 2011; Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Bestandsaufnahme und eigene Berechnungen 2015

Es wird deutlich, dass die derzeit gültigen Festsetzungen sortimentsbezogenen Ausweitungen um bis zu 28 % der jeweiligen Verkaufsfläche ermöglichen. Da das bestehende Sortimentskonzept auch zukünftig beibehalten wird, gleichzeitig aber auch die perspektivische Flexibilität nicht aufgegeben werden soll, wird in den folgenden Berechnungen mit den aktuellen Daten zu den Belegungen gearbeitet, und die Kommentierung bewertet die zu erwartenden Veränderungen auch unter Berücksichtigung der Obergrenzen.

Insgesamt wird unter den Parametern einer realitätsnahen Betrachtung des Worst-case-Ansatzes von einer maximalen Umsatzsteigerung von rund 20,2 Mio. EUR auf insgesamt ca. 102,9 Mio. EUR ausgegangen.

- Der Großteil davon (rund 92 %) entfällt auf die Erweiterung im Kernsortiment. Nach der Erweiterung wird eine Umsatzleistung von ca. 92,6 Mio. EUR prognostiziert. Die Flächenleistung wird dabei auf dem Niveau des Neusser Standorts angesetzt.
- Die Umsatzsteigerung im Bereich der nicht zentrenrelevanten Randsortimente wird mit rund 1,0 Mio. EUR beziffert (ca. 5 % des Erweiterungsumsatzes) und ergibt sich aus der allgemeinen Attraktivitätssteigerung des Hauses und der Möglichkeit, das leistungsfähige Sortiment Lampen und Leuchten, Leuchtmittel bei den gegebenen Festsetzungen auch in geringem Umfang ausweiten zu können.
- Auch für die zentrenrelevanten Randsortimente erfolgt keine Erweiterung. Im Rahmen der Attraktivierung des Hauses wird

dennoch ein Umsatzzuwachs von rund 0,6 Mio. EUR angenommen. Die höchste Umsatzsteigerung innerhalb der zentrenrelevanten Randsortimente ergibt sich für die Sortimentsgruppe Haushaltstextilien, Vorhänge und Gardinen (rund 150.000 EUR). In allen übrigen zentrenrelevanten Randsortimenten wird eine maximale Umsatzsteigerung zwischen 50.000 und 80.000 EUR erreicht. Selbst wenn man unter Ausschöpfung der laut Bebauungsplan möglichen Obergrenzen einzelne Sortimente ausweiten sollte, ergibt sich – wiederum für das Sortiment Haushaltstextilien, Vorhänge und Gardinen – eine maximale Umsatzsteigerung von 187.500 EUR.

In Anlehnung an die in den vorherigen Kapiteln zusammengefassten Grundlagen der Umsatzeinschätzung ergibt sich folgende Bewertung des Vorhabens in Rösrath.

Mit einer Flächenproduktivität von insgesamt rund 2.286 EUR/qm entspricht die Einschätzung ungefähr dem Wert, den das EHI Retail Institut als Durchschnittswert für alle Höffner-Häuser „annäherungsweise“ dargestellt hat. Die geringfügige Unterschreitung des Werts ist auf den Standort in Rösrath zurückzuführen, der im Vergleich zu heute in der Regel nachgefragten Ansiedlungsstandorten unzureichende Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Pkw-Erreichbarkeit und Verbundeffekte aufweist.

Sortimentsbezogen nicht unterschritten werden die Einschätzungen der Flächenproduktivität, die für das Vorhaben der Fa. Höffner in Neuss unter Berücksichtigung von Betreiberangaben als realitätsnahe Betrachtung des Worst-case formuliert wurden. Hinzuweisen ist auf die besseren Standortbedingungen am Ansiedlungsstandort in Neuss, sodass das Rösrather Vorhaben im Vergleich tendenziell „überbewertet“ dargestellt wird.

Des Weiteren steht die Umsatzeinschätzung der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Hauses von Möbel Höffner in Rösrath im Kontext mit der Berechnung, die durch die BBE-Handelsberatung im Jahr 2011 erarbeitet wurde.



Tabelle 3 Flächen- und Sortimentskonzept des Höffner Möbelhauses am Standort Rösrath vor und nach der Betriebserweiterung

Zentren- relevanz	Sortiment	Bestandsdaten			Prognostizierte Leistungsdaten nach Umsetzung der Planung			Prüfumfang	
		VK in qm	Flächenprod. in EUR/qm VK	Umsatz in Mio. EUR	VK in qm	Flächenprod. in EUR/qm VK	Umsatz in Mio. EUR	VK in qm	Umsatz in Mio. EUR
nicht zentrenrelevante Sortimente		37.500	ca. 2.088*	78,3	42.500	ca. 2.303*	97,9	5.000	19,6
	Kernsortiment Möbel (Wohn-, Büro- und Gartenmöbel) einschließlich Küchen, Elektrogroß- und Einbauge- räte, Matratzen und Bettwaren	34.400	2.150	74,0	39.400	2.350	92,6	5.000	18,6
	Teppiche, Bodenbeläge, Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	3.100	1.400	4,3	3.100	1.700	5,3	0	1,0
Zentrenrelevante Sortimente		2.500	ca. 1.740*	4,35	2.500	ca. 1.984*	4,96	0	0,61
	Haushaltswaren	360	1.500	0,54	360	1.700	0,61	0	0,07
	Glas/Porzellan/Keramik	360	1.500	0,54	360	1.700	0,61	0	0,07
	Geschenkartikel, Papeterie, Kerzen	325	1.500	0,49	325	1.700	0,55	0	0,06
	Haushaltstextilien, Vorhänge und Gardinen	510	1.900	0,97	510	2.200	1,12	0	0,15
	Bettwäsche	270	1.900	0,51	270	2.200	0,59	0	0,08
	Elektrokleingeräte	125	3.100	0,39	125	3.500	0,44	0	0,05
	Babyzubehör	260	1.800	0,47	260	2.100	0,55	0	0,08
	Bilder, Bilderrahmen	290	1.500	0,44	290	1.700	0,49	0	0,05
	Sonstige Sortimente	0	-	-	0	-	-	0	-
Summe		40.000	ca. 2.066*	82,65	45.000	ca. 2.286*	102,86	5.000	20,21

*Anm: Flächenproduktivitäten ergeben sich aus der Division des jeweiligen Umsatzes mit der jeweiligen Verkaufsfläche. Sie beruhen nicht, wie alle anderen dargestellten Flächenproduktivitäten, auf einer sortimentsbezogenen Einschätzung, ggf. Rundungsdifferenzen

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

3 Einzugsgebiet und, Nachfragevolumen

3.1 Einzugsgebiet

Die Aussagen zur künftigen Marktpositionierung des Erweiterungsvorhabens umfassen die Abgrenzung seines Einzugsgebiets und die Berechnung der projektbezogenen Kaufkraft.

Die Abgrenzung des Einzugsgebiets gibt den Raum wieder, in dem Kunden das Planobjekt voraussichtlich regelmäßig aufsuchen werden. Bei der Abgrenzung wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

Abgrenzungskriterien

- Zeit-Distanz-Werte (Zeit bzw. Entfernung, die durch die Kundschaft zur Anfahrt des Vorhabens überwunden werden muss, in Bezug auf die geplanten Sortimentsgruppen)
- Attraktivität und Leistungsfähigkeit des Bestandsobjekts nach Erweiterung
- Verkehrsinfrastrukturelle Situation, Erreichbarkeit sowie Barrierewirkungen
- Spezifische topografische, siedlungsstrukturelle und stadträumliche Gegebenheiten
- Derzeitige und zukünftige lokale und regionale Wettbewerbssituation
- Häufigkeit der Bedarfsdeckung in bzw. Nutzungsdauer der geplanten Sortimentsgruppen
- Traditionelle Einkaufsorientierungen
- Zentralörtliche Funktion der Standortgemeinde

Unter Berücksichtigung dieser Parameter ergeben sich für das Vorhaben in Rösrath folgende Rahmenbedingungen bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets:

- Das Vorhaben beschreibt nicht den Markteintritt eines neuen Wettbewerbers, sondern die Erweiterung eines alteingesessenen (wenn auch umfirmierten) Betriebs, der sich bereits im Wettbewerb etabliert hat.
- Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standorts ist im Vergleich zu Wettbewerbern ein Standorthandicap.
- Die wesentlichen Wettbewerber konzentrieren sich insbesondere im nordwestlichen Umfeld der Stadt Rösrath (Köln, Leverkusen, Frechen). In den eher ländlich geprägten Regionen des Rheinisch Bergischen, des Oberbergischen und des Rhein-Sieg-Kreises befinden sich kaum beachtenswerte Wettbewerber; eine Ausnahme bildet die Stadt Hennef.
- Der nächstgelegene Standort von Möbel Höffner befindet sich in der Stadt Neuss; Standortplanungen sind in Duisburg bekannt.
- Das Möbelkernsortiment ist durch die Langlebigkeit der Produkte gekennzeichnet. Das heißt, dass Kunden seltener einen Einkauf durchführen, dafür aber eine längere Anfahrtszeit und größere Entfernungen in Kauf nehmen.

Rahmenbedingungen für das Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens

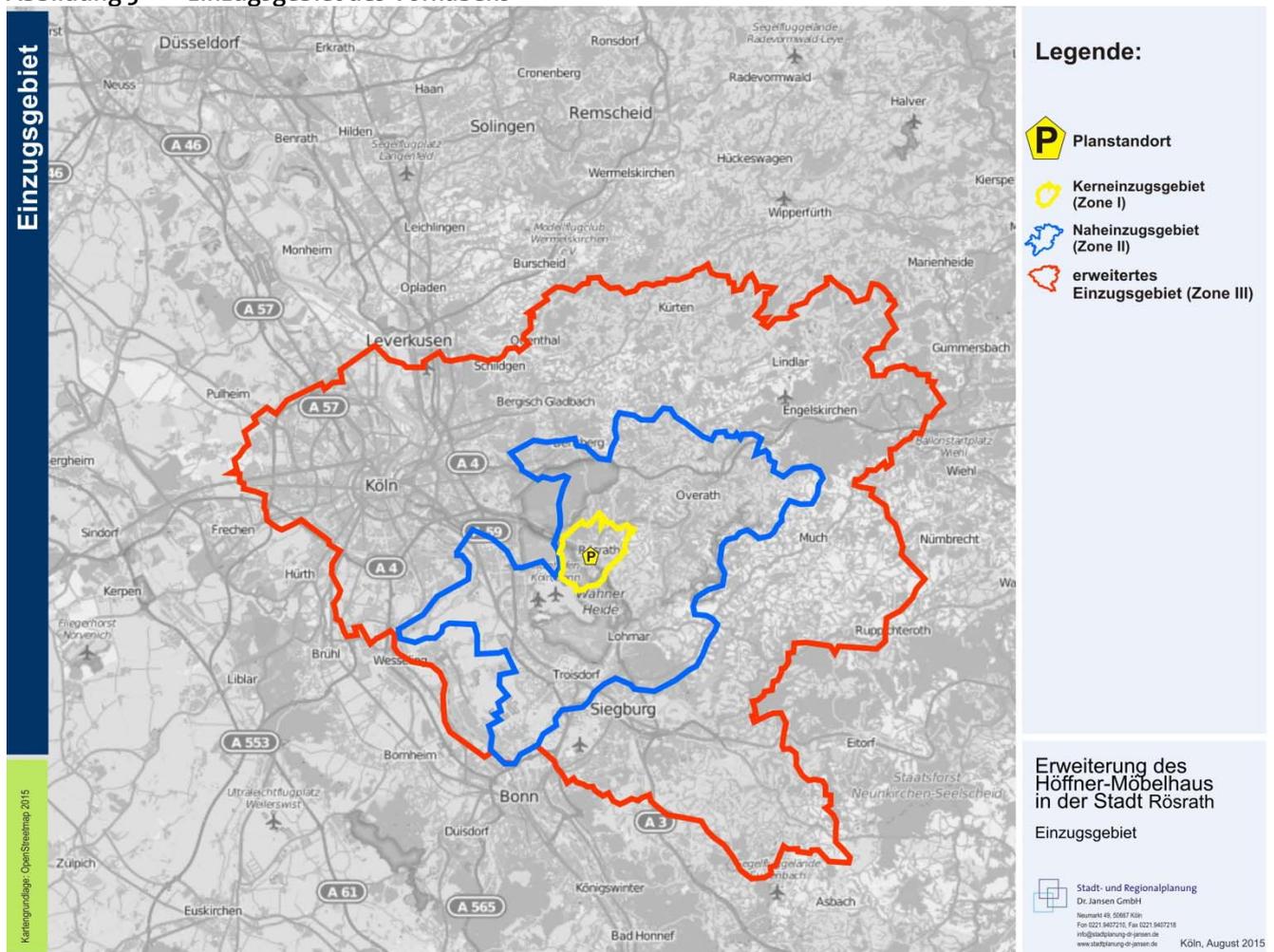
- Die Stadt Rösrath ist landesplanerisch als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingestuft und weist mit ihren Infrastruktureinrichtungen mit Ausnahme des Höffner Möbelhauses nur eine geringe Ausstrahlung ins Umland auf. Die Versorgungsfunktion bezieht sich in erster Linie auf die Rösrather Bevölkerung.

Um die unterschiedliche Nachfrageintensität und -frequenz der Kunden zu erfassen, wird das Einzugsgebiet in drei Zonen unterteilt. Die Abgrenzung der Zonen erfolgt in der Regel nach kommunalen Grenzen, obwohl die Nachfrageintensität, in Abhängigkeit von der Erreichbarkeit des Vorhabens, innerhalb einer Kommune unterschiedlich stark ausgeprägt sein kann. Eine Ausnahme gilt, wie nachfolgend erläutert, im Fall der Stadt Köln.

Weder auf die Berechnung des Nachfragepotenzials noch auf die spätere Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen hat die Zuordnung zu den Zonen 1 bis 3 Einfluss, weil die Umsatzumverteilungswirkungen für die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche und Betriebe jeweils individuell ermittelt worden sind.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens

Abbildung 3 Einzugsgebiet des Vorhabens



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015, Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende 2013

Als Zone 1, d. h. als Kerneinzugsgebiet, wird das gesamte Stadtgebiet von Rösrath abgegrenzt. In dieser Zone werden insgesamt die intensivsten Einkaufsverflechtungen vorliegen. Die Zone 2 ist als näheres Einzugsgebiet zu bezeichnen, in der ebenfalls noch intensive Einkaufsbeziehungen zu erwarten sind. Sie umfasst die direkten Nachbarstädte Bergisch Gladbach, Lohmar, Overath, Troisdorf sowie den im Westen benachbarten Stadtbezirk Porz der Stadt Köln.

Zonen 1 und 2

Für die Abgrenzung der Zone 3 des Einzugsgebiets sind folgende Überlegungen maßgeblich:

Zone 3

- Die Zone 3 umfasst als Ferneinzugsgebiet die Kommunen mit Einwohnern, die den geplanten Einzelhandelsbetrieb mit einer gewissen Regelmäßigkeit aufsuchen werden, jedoch eine geringere Nachfrageintensität und -frequenz gegenüber den Kunden aus Zone 2 aufweisen. Es ist also zu berücksichtigen, dass sich der Marktanteil des Vorhabens mit zunehmender Entfernung vom Planstandort reduziert. Insbesondere im Bereich der Umsätze mit sog. Mitnahmeartikeln werden die Herkunftsorte des Ferneinzugsgebiets eine geringere Rolle spielen.
- Die Abgrenzung der Zone 3 in östliche Richtung berücksichtigt eine räumlich größere Region als in westlicher Richtung, weil die Siedungsdichte dort geringer ist, kaum relevante Wettbewerbsbetriebe ansässig sind und eine eingeschränkte Verkehrsinfrastruktur zu erkennen ist, sodass sich die Anfahrten tendenziell verlängern. Zudem bestimmt auch die Lage der Rheinbrücken die westliche Abgrenzung.
- In der Zone 3 befinden sich die Städte und Gemeinden Engelskirchen, Hennef, Kürten, Lindlar, Much, Odenthal, Neunkirchen-Seelscheid, Niederkassel, Ruppichteroth, Siegburg, St. Augustin sowie das Stadtgebiet Kölns mit Ausnahme des Bezirks Porz.

Insgesamt leben in dem so abgegrenzten Einzugsgebiet ca. 1,6 Mio. Einwohner, davon rund 27.790 Einwohner in Zone 1, rund 346.220 Einwohner in Zone 2 und ca. 1,2 Mio. Einwohner in Zone 3.

Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet

Tabelle 4 Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in der Stadt Rösrath

Zonen	Kommunen, Stadtteile	Einwohner (ca. Werte)
Zone 1	Rösrath	27.790
Zone 2	Bergisch Gladbach, Lohmar, Overath, Troisdorf, Stadtbezirk Porz der Stadt Köln	346.220
Zone 3	Engelskirchen, Hennef, Kürten, Lindlar, Much, Odenthal, Neunkirchen-Seelscheid, Niederkassel, Ruppichteroth, Siegburg, St. Augustin, Köln (außer Stadtbezirk Porz)	1.213.775
Zone 1 – 3	Summe	1.587.785

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015, Datengrundlage: Michael Bauer Research GmbH, Einwohnerwerte für das Jahr 2013

3.2 Projektrelevantes Nachfragevolumen

Die Kaufkraft ist der wichtigste Indikator für das Konsumpotenzial der in einem abgegrenzten Raum lebenden Bevölkerung. Unter Berücksichtigung der Ausgaben für Wohnen, Versicherungen, Pkw-Unterhalt, Reisen und Dienstleistungen wird das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial ermittelt, d. h. jene Einkommensanteile, die auch im stationären Einzelhandel nachfragewirksam werden. Die Basis für die Berechnung der regionalen Kaufkraft bilden die Daten der amtlichen Lohn- und Einkommensstatistik, ergänzt um die staatlichen Transferleistungen (z. B. Renten, Arbeitslosengeld und -hilfe, Kindergeld, Wohngeld, BAföG usw.).

Kaufkraft

Nach eigenen Berechnungen und Veröffentlichungen der GfK/Geomarketing GmbH, Bruchsal, betrug die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2014 in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 5.360 EUR. Bei Unterteilung des gesamten Bedarfsgüterbereichs in Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in Nicht-Lebensmittel andererseits entfallen mit ca. 1.825 EUR ca. 34 % auf den Lebensmittelbereich und mit ca. 3.535 EUR ca. 66 % auf den Nonfood-Bereich.

Pro-Kopf-Ausgaben

Die Kaufkraftkennziffer stellt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer Kommune im Vergleich zum Bundesdurchschnitt dar. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Stadt Rösrath beträgt nach Angaben der Michael Bauer Research GmbH 122,5. Das bedeutet, die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt um rund 22,5 % über dem Bundesdurchschnitt.

Kaufkraftkennziffer

Das projektrelevante Kaufkraftpotenzial ergibt sich aus der Berücksichtigung der bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben, die für die projektierten Sortimente des Vorhabens am Standort Rösrath anzunehmen sind. Diese sind insgesamt mit ca. 632 EUR pro Einwohner und Jahr anzusetzen und berücksichtigen folgende Sortimentsgruppen:

- Kernsortiment Möbel (Wohn-, Büro- und Gartenmöbel) einschließlich Küchen, Elektrogroß- und Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren 379 EUR
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel, Teppiche, Bodenbeläge 56 EUR
- Haushalts-/Heimtextilien, Bettwaren 89 EUR
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunst, Antiquitäten, Bilder, Rahmen, Spiegel 70 EUR
- Elektrokleingeräte 30 EUR
- Babyartikel 8 EUR

Tabelle 5 Projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet

Zone	Kommune	Einwohner	Kaufkraft- kraft-	Nachfragevolumen insg. in Mio. EUR
Zone 1	Rösrath	27.792	122,5	21,5
Summe Zone 1		27.792	122,5	21,5
Zone 2	Bergisch Gladbach	109.138	120,6	83,2
	Lohmar	29.676	112,8	21,2
	Overath	26.812	109,1	18,5
	Troisdorf	72.978	99,5	45,9
	Stadtbezirk Porz der Stadt Köln	107.616	107,7	73,3
Summe Zone 2		346.220	-	242,0
Zone3	Engelskirchen	19.211	107,0	13,0
	Hennef	45.806	103,9	30,1
	Kürten	19.489	110,0	13,5
	Lindlar	21.038	105,5	14,0
	Much	14.106	105,7	9,4
	Neunkirchen-Seelscheid	19.481	107,7	13,3
	Niederkassel	36.734	106,1	24,6
	Odenthal	14.764	133,0	12,4
	Ruppichterath	10.234	94,0	6,1
	Siegburg	39.563	101,6	25,4
	St. Augustin	54.285	107,4	36,8
Köln, Stadtbezirke außer Porz	919.066	107,7	625,6	
Summe Zone 3		1.213.775	-	824,3
Summe Zonen 1 bis 3		1.587.785	-	1.087,8

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015, Datengrundlage: IT.NRW Einwohnerzahlen und Kaufkraftkennziffern der Michael Bauer Research GmbH 2014,

Auf Grundlage der vorstehenden Daten zur Bevölkerung sowie unter Berücksichtigung der jeweiligen Kaufkraftkennziffer der Gemeinden im Einzugsgebiet errechnet sich für das Erweiterungsvorhaben ein ladeneinzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in Höhe von ca. 1,09 Mrd. EUR.

untersuchungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

4 Wettbewerbssituation

4.1 Methodische Vorgehensweise

Als Wettbewerber sind grundsätzlich alle Einzelhandelsbetriebe einzustufen, in denen Sortimente angeboten werden, welche auch das Erweiterungsvorhaben führen wird. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße, des jeweiligen Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass sich die Wirkungen nicht gleichmäßig auf alle Wettbewerber verteilen, sondern dass die Anbieter des gleichen Betriebstyps von Wettbewerbswirkungen stärker betroffen sein werden. Die Darstellung der Wettbewerbssituation trägt diesem Umstand Rechnung, sodass bei der Analyse der Wettbewerbssituation in erster Linie auf größere Möbel- und Einrichtungshäuser und Möbelfachmärkte (ab ca. 1.000 qm) sowie Küchenfachmärkte und Studios (ab ca. 600 qm) abgestellt wurde.

Auswahlkriterien

Beispielhaft können folgende Betriebstypen genannt werden, die durch ihre Randsortimente ebenfalls Angebotsüberscheidungen mit dem Vorhaben aufweisen, jedoch nicht in die Wettbewerbsaufnahme einbezogen wurden:

- Bettenfachmärkte
- Matratzenfachmärkte
- Teppichfachmärkte
- Leuchtenstudios

Nicht erfasst wurde weiterhin die sogenannte „Einrichtungsmeile Kölner Ringe“ in der Kölner Innenstadt zwischen Ebert-, Friesen-, Rudolf- und Zülpicher Platz. Die hier ansässigen Betriebe (u. a. Pesch, BoConcept, rooms City Store, Pfannes & Virnich, Natuzzi, Hästens) sind als spezialisiert, zumeist markenorientiert und hochpreisig zu bewerten. Sie sprechen damit primär andere Zielgruppen an als der Vorhabenbetrieb und sind somit begrenzt als wettbewerbsrelevant für das Vorhaben einzustufen.

*„Einrichtungsmeile“
in der Kölner Innenstadt*

Diese Vorgehensweise soll sicherstellen, dass sich die Wettbewerbsbetrachtung auf die wesentlichen Anbieter konzentriert und einer „Verwässerung“ der Ergebnisse durch die Einbeziehung einer zwar hohen Zahl, jedoch im Ergebnis unwichtiger Wettbewerber vorgebeugt wird. Indem an späterer Stelle eine Konzentration der Wettbewerbswirkungen auf diese wesentlichen Anbieter vorgenommen wird, können die maximalen Umverteilungseffekte für diese Anbieter aufgezeigt werden.

Die Umsatzeinschätzung dieser Wettbewerbsbetriebe orientiert sich grundsätzlich an branchenbezogenen standardisierten Flächenleistungen. Jedoch erfolgte für jeden Betrieb eine differenzierte Einschätzung der Leistungsfähigkeit, die zu einer positiven oder negativen Abweichung vom Standardwert führt.

*Umsatzeinschätzung der
Wettbewerbsbetriebe*

Grundsätzlich wird das hier zur Diskussion stehende Vorhaben leistungsfähiger als der Wettbewerbsbestand eingeschätzt, wodurch der Gefahr einer Unterschätzung der Folgewirkungen entgegengesteuert bzw. der Worst-case-Ansatz unterstützt wird.

Die Wettbewerbsanalyse umfasste eine Sortimentsdifferenzierung; für die folgende Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist entsprechend des hier zu prüfenden Sachverhalts jedoch nur das Kernsortiment Möbel (Wohn-, Büro- und Gartenmöbel) einschließlich Küchen, Elektrogroß- und Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren relevant.

4.2 Strukturprägende Möbelhäuser im Untersuchungsgebiet

Als strukturprägende Möbelhäuser werden nachfolgend alle Häuser mit einer Verkaufsfläche von mehr als 15.000 qm in der Erläuterung der Wettbewerbssituation berücksichtigt. Damit wird der regionalen Wettbewerbssituation insofern Rechnung getragen, als auch Möbelhäuser in der Untersuchungsregion als „strukturprägend“ eingestuft werden, deren Größenordnung geringer ist als sie von den leistungsstarken Betreibern üblicherweise nachgefragt wird; sie liegt unterhalb des Werts von 25.000 qm, der für sog. Möbelpaläste angenommen wird (vgl. Kapitel 2.2.1.), von denen eine besondere Marktbedeutung ausgeht.

Möbelhäuser mit mehr als 15.000 qm Verkaufsfläche

Zum Zeitpunkt der Erhebungen waren im voraussichtlichen Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens sieben Möbelhäuser dieser Größenordnung mit einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 159.970 qm ansässig; der Gesamtumsatz pro Jahr wird mit rund 336,8 Mio. EUR angesetzt.

Damit schöpfen diese Häuser gemeinsam mit dem Bestandsobjekt derzeit ca. 39 % des untersuchungsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet ab.

Der Größte der Wettbewerber ist auch gleichzeitig der räumlich nächstgelegene, das Möbelhaus Porta in Köln-Porz. Ebenfalls in Köln-Porz befinden sich die Anbieter Hausmann und Flamme. Gemeinsam mit dem Möbelhaus Müllerland in der Stadt Hennef sind diese Betriebe voraussichtlich am stärksten von der Wettbewerbsintensivierung betroffen.

Die drei übrigen Wettbewerber mit einer Verkaufsfläche von mehr als 15.000 qm sind alle im linksrheinischen Köln ansässig: die beiden Filialen von IKEA in Godorf und Am Butzweilerhof sowie Roller in Marsdorf.

Tabelle 6 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum nach Größenklassen und Kernsortiment

Verkaufsflächen- Größen-Klasse	Kernsortiment	Standortkommune	Name
Zone 1			
> 5.000 – < 10.000 qm	Möbel	Rösrath	Sconto Möbelfachmarkt
Zone 2			
> 5.000 – < 10.000 qm	Küchen	Bergisch Gladbach	cron Küchenkultur
< 5.000 qm	Möbel	Bergisch Gladbach	Patt Einrichtungen
< 5.000 qm	Möbel	Bergisch Gladbach	Möbel Lenz
> 30.000 qm	Möbel	Köln Porz	Porta
< 5.000 qm	Möbel	Köln Porz	Polster Trösser
> 5.000 – < 10.000 qm	Möbel	Köln Porz	Pocco Domäne
> 20.000 – < 30.000 qm	Möbel	Köln Porz	Möbel Hausmann
> 10.000 – < 20.000 qm	Möbel	Köln Porz	Flamme Möbel
< 5.000 qm	Küchen	Lohmar	Küchentreff Rieder
< 5.000 qm	Möbel	Lohmar	Tischfabrik 24
< 5.000 qm	Küchen	Overath	Plana Küchenland
< 5.000 qm	Küchen	Troisdorf	Küchen Schorn + Einrichtungen
Zone 3			
< 5.000 qm	Küchen	Engelskirchen	Küchenstudio Oberberg
< 5.000 qm	Möbel	Engelskirchen	Möbel Müller
> 5.000 – < 10.000 qm	Möbel	Hennef	Möbel Piraten
> 20.000 – < 30.000 qm	Möbel	Hennef	Müllerland
< 5.000 qm	Möbel	Köln	Möbel Kirsch
< 5.000 qm	Möbel	Köln	Multipolster
< 5.000 qm	Möbel	Köln	Polster aktuell
< 5.000 qm	Küchen	Köln	Harbeke
> 5.000 – < 10.000 qm	Möbel	Köln	Möbel Boss
> 5.000 – < 10.000 qm	Küchen	Köln	Küchen Smidt
> 5.000 – < 10.000 qm	Möbel	Köln	Trösser
> 5.000 – < 10.000 qm	Möbel	Köln	Mambo
> 10.000 – < 20.000 qm	Möbel	Köln	Möbel Roller
> 20.000 – < 30.000 qm	Möbel	Köln	IKEA
> 10.000 – < 20.000 qm	Möbel	Köln	IKEA
> 5.000 – < 10.000 qm	Möbel	Lindlar	Giardino
< 5.000 qm	Möbel	Neunkirchen-	Möbel Frings
< 5.000 qm	Küchen	St. Augustin	Küchenwelten Alno
< 5.000 qm	Möbel	St. Augustin	Trösser

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015,
Datengrundlage: Erhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen
GmbH im Frühjahr 2015

Über das zonierte Einzugsgebiet hinaus ist eine große Zahl weiterer strukturprägender Möbelhäuser ansässig. Ausgewählte und nahegelegene Standorte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 30.000 qm sind die Betriebe von Porta in Bornheim und Frechen, Smidt in Leverkusen, Ostermann in Haan und die nächstgelegene Filiale von Höffner in der Stadt Neuss. Für diese Betriebe werden sich ebenfalls Umsatzverteilungen ergeben, die jedoch im Rahmen der folgenden Berechnungen zurückgestellt werden, um einer Verteilung der handelswirtschaftlichen Effekte an vielen Standorten, jedoch in geringer Größenordnung vorzubeugen; dies kann als „Atomisierung“ bezeichnet werden und führt in der Tendenz dazu, das Erkennen städtebaulicher Auswirkungen zu verschleiern.

4.3 Kleinere Möbelhäuser, Möbel- und Küchenfachmärkte

Die in der Gruppe Kleinere Möbelhäuser, Möbel- und Küchenfachmärkte zusammengefassten 25 Betriebe weisen folgende Strukturdaten auf: Auf einer Verkaufsfläche von rund 87.880 qm generieren sie einen jährlichen Umsatz von rund 162,2 Mio. EUR. Differenziert nach Betrieben mit einem Kernsortiment im Möbelbereich (20 Betriebe, ca. 84.220 qm Verkaufsfläche und 153,8 Mio. EUR Umsatz) und dem Angebotsschwerpunkt bei Küchen (5 Betriebe, ca. 3.660 qm Verkaufsfläche und 8,4 Mio. EUR Umsatz) stellt sich ein deutliches Übergewicht für die auf klassische Möbelsortimente spezialisierten Anbieter dar. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass Möbel-fachmärkte und kleinere Möbelhäuser in der Regel auch eine Küchenabteilung besitzen, während Küchenfachmärkte/-studios zu meist ausschließlich Küchen anbieten.

Die räumliche Verteilung der Betriebe zeigt eine disperse Struktur auf. Nur im Stadtgebiet Köln, insbesondere in Marsdorf, Chorweiler und Porz befinden sich Standortkonzentrationen möbelaffiner Anbieter. Diese werden jeweils durch einen der oben genannten strukturprägenden Anbieter gestützt und von Betrieben der Gruppe Kleinere Möbelhäuser, Möbel- und Küchenfachmärkte ergänzt. Hier zielen die Betreiber auch auf sog. Kopplungseffekte, die aus Kundenbesuchen in zwei oder mehr Betrieben an einem Standort entstehen.

Standortagglomerationen

Ansonsten spiegelt die Standortverteilung der Wettbewerber die Siedlungsstruktur des östlichen Einzugsgebiets wider, wo Bewohnerschaft/Kaufkraft sowie die Verkehrsanbindung die Ansiedlung strukturprägender Betriebe oder die Entwicklung von Standortagglomerationen nicht fördern. So ist in den Städten und Gemeinden Engelskirchen, Lohmar, Overath, Troisdorf, Lindlar, St. Augustin und Neunkirchen-Seelscheid jeweils nur auf einen Anbieter hinzuweisen, oder maximal auf zwei Betriebe, die sich jedoch an Standorten ohne gegenseitigen Bezug befinden.

Aufgrund der räumlichen Nähe werden die Betriebe in Bergisch Gladbach (zwei Möbel- und ein Küchenanbieter), Lohmar (ein Küchenstudio und ein Möbelfachmarkt), Troisdorf (Küchenstudio) und in Köln-Porz (mehrere Möbel-Fachmärkte) voraussichtlich mit den stärksten Wettbewerbseffekten konfrontiert.

4.4 Fazit der Wettbewerbsanalyse

Alle betrachteten Standorte der großflächigen Wettbewerbsbetriebe befinden sich außerhalb kommunal abgegrenzter zentraler Versorgungsbereiche. Die Betriebs- und Standortstruktur der Wettbewerber jedoch ist innerhalb des Einzugsgebiets in einen östlichen und einen westlichen Bereich zu differenzieren:

- Die Stadt Rösrath bildet den südwestlichen Abschluss des Rheinisch-Bergischen Kreises. Der Königsforst verbindet sie unmittelbar mit dem westlich angrenzenden Oberzentrum Köln und schließlich auch mit der Rheinschiene zwischen Düsseldorf und Bonn, die sich als Region ausgeprägter Wirtschaftskraft, urbaner Strukturen und einer besonderen Verkehrsgunst auszeichnet. Diese Verkehrsgunst nutzen die Anbieter im westlichen Teil des Einzugsgebiets. An autobahnnah gelegenen Standorten werden Einzugsgebiete erschlossen, die zur Leistungsfähigkeit der strukturprägenden Anbieter beitragen und auch die Gründung der genannten Standortagglomerationen begünstigen. In diesem Bereich werden etwa 73 % der gesamten erfassten Verkaufsfläche und rund 75 % des Umsatzes betrieben und erwirtschaftet.
- Dagegen zeichnet sich das östliche Einzugsgebiet, gebildet aus kreisangehörigen Kommunen des Rheinisch-Bergischen-Kreises, des Rhein-Sieg-Kreises und des Oberbergischen Kreises, durch ländlich geprägte Strukturen aus, die von einer geringeren Einwohnerdichte und Verkehrsgunst geprägt werden. Mit dem Möbelhaus Müllerland in der Stadt Hennef ist hier nur einer der genannten strukturprägenden Anbieter ansässig. Im südlichen Bereich des betrachteten Raums profitiert dieser Betrieb von der Nähe zu den Autobahnen A 560 und A 3. Zwar werden durch die Autobahn A 4 zwischen Köln und Gummersbach auch die zum Einzugsgebiet gehörigen Kommunen Bergisch Gladbach (Refath/Moitzfeld), Overath und Engelskirchen direkt angebunden, jedoch hat dies nicht zur Entwicklung von Betrieben oder Standortagglomerationen geführt, die mit denen im westlichen Einzugsgebiet vergleichbar wären.

Auffällig im gesamten Einzugsgebiet ist zudem, dass die Betriebsgrößen (noch) nicht den Trend der „wachsenden Möbelpaläste“ widerspiegeln. Nur der Vorhabenbetrieb selber weist eine Verkaufsfläche von rund 40.000 qm auf, ein weiterer Betrieb rund 36.000 qm (Porta in Köln), alle weiteren weniger als 30.000 qm Verkaufsfläche.

5 Handelwirtschaftliche und städtebauliche Effekte des Erweiterungsvorhabens

5.1 Annahmen und Berechnungsansatz

Die voraussichtlichen Markteffekte des Erweiterungsvorhabens auf bestehende Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet können mit Hilfe der Wirkungsanalyse eingeschätzt werden. Die Wirkungsanalyse beschreibt die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungsprozesse bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben.

Umsatzumverteilungsprozesse

Dabei wird davon ausgegangen, dass die zu erwartenden zusätzlichen Umsätze bei zentrenrelevanten wie nicht zentrenrelevanten Randsortimenten keine Größenordnung erreichen, deren Marktwirkungen im Untersuchungsraum quantitativ darstellbar sind. Daraus ergibt sich die Konsequenz, dass auch städtebauliche Effekte nicht entstehen werden. Daher konzentriert sich die folgende Betrachtung auf das Kernsortiment Möbel (Wohn-, Büro- und Gartenmöbel) einschließlich Küchen, Elektrogroß- und Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren.

Bei der Einschätzung, welche Wettbewerbsbetriebe im Kernsortiment Möbel (Wohn-, Büro- und Gartenmöbel) einschließlich Küchen, Elektrogroß- und Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren stärker als andere betroffen sein werden, werden grundsätzliche Nachfrage- und Angebotsstrukturen des bundesweiten Einzelhandels, die spezifische Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum und die Anforderungen, die sich im Rahmen einer Worst-case-Berechnung ergeben, berücksichtigt.

In einem nachfolgenden Schritt der Begutachtung werden Schlussfolgerungen hinsichtlich möglicher negativer versorgungsstruktureller Auswirkungen in den betroffenen Kommunen des Einzugsgebiets gezogen.

In den Modellrechnungen wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

Berechnungskriterien

- Attraktivität, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Erweiterungsvorhabens
- Lokale und regionale Einzelhandels-/Wettbewerbsstrukturen
- Distanzen und Verkehrsverbindungen zwischen den relevanten Einkaufslagen bzw. Wettbewerbern und dem Erweiterungsstandort

Des Weiteren werden den Berechnungen folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Im Rahmen der Wirkungsanalyse wird davon ausgegangen, dass voraussichtlich die Anbieter, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Erweiterungsvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein

Konzentration der Wettbewerbsbetrachtung



werden. Dies sind insbesondere die strukturprägenden Möbelhäuser.

- Zudem ist zu erwarten, dass mögliche wettbewerbliche Auswirkungen mit zunehmender Entfernung vom Erweiterungsstandort abnehmen werden. Das gilt insbesondere unter Berücksichtigung des hohen Wettbewerbsdrucks in der Region.

Vorwegzunehmen ist jedoch, dass bei Möbelhäusern generell und für das hier betrachtete Vorhaben in besonderem Maße von einer weiträumigen Streuung der Umsatzumverteilung auszugehen ist. Dies ist zum einen damit zu begründen, dass für das „langlebige“ Möbelsortiment längere Anfahrten zum Einkauf durch die Kunden toleriert werden als für andere Einzelhandelsprodukte und ist weiterhin auf die geringe Wettbewerbsdichte im östlichen Einzugsgebiet des Vorhabens zurückzuführen. So wird angenommen, dass bis zu 3,5 Mio. EUR des Planumsatzes (ca. 19 %) gegenüber Standorten und Betrieben umverteilt werden, die sich nicht innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets befinden. In erster Linie sind dabei die Standorte von Möbelhäusern mit mehr als 30.000 qm Verkaufsfläche als wettbewerbsrelevant anzuführen, die in unmittelbarer Nähe des Einzugsgebiets liegen (hier insbesondere die Filiale von Höffner in Neuss) sowie weiterhin eine ausgeprägte Dichte kleinerer Möbelhäuser und Fachmärkte im Rheinland.

Diese Umverteilung außerhalb des Einzugsgebiets ist in Anbetracht der folgenden Feststellung als bewusst gering zu bewerten, um die Effekte innerhalb des Einzugsgebiets nicht zu unterschätzen: So wurde errechnet, dass durch die strukturprägenden Möbelhäuser im Einzugsgebiet derzeit nur rund 39 % der sortimentspezifischen Kaufkraft abgeschöpft wird. Weitere rund 15 % werden durch die dargestellten kleineren Möbelhäuser, Möbelfachmärkte und Küchenanbieter abgeschöpft. Ein Großteil der Kaufkraft fließt demnach an Standorte außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets des Vorhabens, sodass die Erweiterung auch an diesen Standorten umsatzwirksam sein wird. Nachgeordnet hingegen sind die Marktwirkungen auf die nicht betrachteten Fachmärkte und Fachanbieter innerhalb des Einzugsgebiets (u. a. „Kölner Ringe“).

Durch die Berücksichtigung folgender Parameter entspricht der Berechnungsansatz dabei einer Worst-case-Betrachtung:

Worst-case-Ansatz

- Die sortimentsbezogenen Flächenleistungen des Erweiterungsvorhabens liegen deutlich über den branchenüblichen Werten. Sie entsprechen den Werten, die für das Ansiedlungsvorhaben der Fa. Höffner in Neuss für eine realitätsnahe Betrachtung des Worst-case-Ansatzes angesetzt wurden. Zwar weist der Neusser Standort Wettbewerbsvorteile in Bezug auf die Erreichbarkeit und das Nachfragevolumen im Einzugsgebiet auf, doch ist für den Rösrather Standort die langjährige Etablierung auf dem Markt als umsatzwirksamer Standortvorteil hervorzuheben. So

ist im Ergebnis maximal die Leistungsfähigkeit des Neusser Standorts von Möbel Höffner zu erreichen.

- Die sortimentsbezogenen Flächenleistungen der Wettbewerbsbetriebe hingegen liegen durchgängig unter den sortimentsbezogenen Flächenleistungen des Erweiterungsvorhabens.
- Der Großteil des Planumsatzes (ca. 76 %) wird bei den betrachteten Wettbewerbsbetrieben im Einzugsgebiet umverteilt, sodass eine Konzentration erfolgt, die Maximalwerte für die betroffenen Einzelhandelsbetriebe und Standortlagen aufzeigt.

5.2 Handelwirtschaftliche Effekte im Kernsortiment Möbel (Wohn-, Büro- und Gartenmöbel) einschließlich Küchen, Elektrogroß- und Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren

Mit Realisierung des Erweiterungsvorhabens von Möbel Höffner in Rösrath werden Umsatzumverteilungseffekte bei den bestehenden Wettbewerbern ausgelöst. Diese werden in den nachstehenden Modellrechnungen aufgezeigt, wobei Differenzierungen nach den Betriebstypen und Standorten erfolgen.

Insgesamt wird im Kernsortiment Möbel (Wohn-, Büro- und Gartenmöbel) einschließlich und Küchen, Elektrogroß- und Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren eine Umsatzsteigerung durch die Erweiterung des Möbelhauses von ca. 18,6 Mio. EUR auf dem Markt wirksam. Davon voraussichtlich maximal ca. 14,6 Mio. EUR (ca. 78 %) werden innerhalb der drei Zonen des Einzugsgebiets gegenüber den betrachteten Wettbewerbern, rund 0,8 Mio. EUR (ca. 4 %) gegenüber sonstigen nicht erfassten Fachmärkten im Einzugsgebiet und ca. 3,2 Mio. EUR (ca. 17 %) gegenüber sonstigen Betrieben außerhalb des Einzugsgebiets umverteilt.

Die Umsatzumverteilung von rund 0,8 Mio. EUR bezieht sich auf die sonstigen Fachmärkte im Einzugsgebiet (z. B. Matratzenfachmärkte, Bettenfachmärkte, Teppichfachmärkte), die in der Wettbewerbsdarstellung nicht differenziert betrachtet werden, gleichwohl aber einer Wettbewerbsintensivierung ausgesetzt sind.

Folgende Ergebnisse der absatzwirtschaftlichen Effekte durch das Erweiterungsvorhaben sind zusammenzufassen.

- In Zone 1, der Stadt Rösrath, errechnet sich eine Umverteilung von ca. 8 % des derzeitigen Umsatzes von ca. 8,3 Mio. EUR. Diese bezieht sich vollständig auf den Sconto Möbelfachmarkt, der sich in direkter Nachbarschaft des Vorhabenstandorts befindet.
- In der zweiten Zone werden voraussichtlich Umsatzumverteilungseffekte von rund 6,3 Mio. EUR wirksam. Während die Anbieter mit einem Möbelkernsortiment Umverteilungen bis zu rund 6,0 Mio. EUR (ca. 3,9 %) ihres derzeitigen Umsatzes erfahren werden, sind die Küchenanbieter mit rund 0,3 Mio. EUR Umverteilung (ca. 4,1 %) weniger betroffen.



- Die absolut stärksten Umsatzumverteilungen sind bei Wettbewerbern in der dritten Zone des Einzugsgebiets anzunehmen, weil sich hier der Großteil aller Wettbewerbsbetriebe befindet; insgesamt sind es rund 7,6 Mio. EUR (ca. 3 % des derzeitigen Umsatzes). Für die Möbelhäuser, Möbelfachmärkte und Möbelgeschäfte beschreiben Umverteilungen von maximal 7,0 Mio. EUR einen Umsatzrückgang von bis zu 3 %, die Verluste der Küchenanbieter betragen maximal rund 0,6 Mio. EUR und entsprechen ca. 3,5 % des Umsatzes.

Tabelle 7 Voraussichtliche handelwirtschaftliche Effekte im Kernsortiment Möbel⁹ durch das Erweiterungsvorhaben

Standorte der Umsatzumverteilung	Kernsortiment		
	Umsatz in Mio. EUR	Umsatzumverteilung in %	Umsatzumverteilung in Mio. EUR
Gegenüber dem untersuchten Wettbewerbsbestand im Einzugsgebiet	409,5	3,6	14,6
In Zone 1 des Einzugsgebiets	8,3	8,4	0,7
in Möbelhäusern, Möbelfachmärkten und Möbelgeschäften	8,3	8,4	0,7
in Küchenstudios und -fachmärkten	-	-	-
In Zone 2 des Einzugsgebiets	147,7	4,3	6,3
in Möbelhäusern, Möbelfachmärkten und Möbelgeschäften	140,1	4,2	6,0
in Küchenstudios und -fachmärkten	7,6	3,9	0,3
In Zone 3 des Einzugsgebiets	253,5	3,0	7,6
in Möbelhäusern, Möbelfachmärkten und Möbelgeschäften	236,5	3,0	7,0
in Küchenstudios und -fachmärkten	17,0	3,5	0,6
Gegenüber sonstigen Fachmärkten im Einzugsgebiet	-	-	0,8
An sonstigen Standorten/gegenüber sonstigen Betrieben	-	-	3,2
Summe	409,5	-	18,6

Quelle: Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015, Datengrundlage: Erhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im Sommer 2015, ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen

Die Rechnungen zeigen auf, dass mit der Realisierung des Erweiterungsvorhabens Umsatzverluste der Möbel- und Küchenanbieter in

⁹ Kernsortiment Möbel = Wohn-, Büro- und Gartenmöbel, einschließlich Küchen, Elektrogroß- und Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren

der Region einhergehen werden, die in der Tendenz mit der Entfernung vom Planstandort abnehmen.

Nicht zwangsläufig sind damit jedoch Verdrängungen vom Markt verbunden. Selbst wenn diese eintreten würden und die Erweiterung in Rösrath zu Schließungen von Betrieben mit Angebotsüberschneidungen im Umland führen würde, sind damit nicht direkt Auswirkungen städtebaulicher Qualität verbunden, die der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen würden.

Dies begründen die Sortimentsstruktur des Vorhabens sowie die Standorte der betroffenen Wettbewerbsbetriebe; Möbel und Küchen sind in Rösrath und in voraussichtlich allen Kommunen des Einzugsgebiets nicht zentrenrelevant. Das heißt, sie nehmen keine funktionsprägenden Aufgaben für zentrale Versorgungsbereiche wahr.¹⁰

5.3 Prüfung versorgungsstruktureller Auswirkungen

Während städtebauliche Auswirkungen in Form von wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche somit ausgeschlossen werden können, ist noch zu klären, ob durch das Vorhaben in Rösrath versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten sind, die möglicherweise dann auch andere städtebauliche Effekte (z. B. Missstände durch leer stehende Möbelhäuser) nach sich ziehen.

Die Prüfung versorgungsstruktureller Auswirkungen steht in Nordrhein-Westfalen in der Regel in Verbindung mit

- § 2 (2) BauGB, nach dem die Bauleitpläne von benachbarten Gemeinden aufeinander abzustimmen sind und die Gemeinden sich dabei auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen berufen können,
- § 11 (3) BauNVO, der u. a. die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet als Schutzgut bei der Festsetzung von Sondergebieten berücksichtigt
- und dem Kongruenzgebot (Grundsatz 4) des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel, das über das Verhältnis von Vorhabenumsatz und Nachfragevolumen u. a. darauf abzielt, die verbrauchernahe Versorgung zu schützen.

Die aufgezeigten handelswirtschaftlichen Effekte weisen nicht darauf hin, dass raumwirksame Wettbewerbseffekte durch die Vorhabenrealisierung eintreten könnten. Gleichwohl wird nachfolgend mit Hilfe einer Modellrechnung eine Abschätzung der aus der Erwei-

¹⁰ Nicht für alle Kommunen im Einzugsgebiet konnte die Zentrenrelevanz des Kernsortiments geprüft werden, weil die entsprechende Sortimentsliste (i. d. R. innerhalb eines kommunalen Einzelhandelskonzepts) per Internetrecherche nicht abgerufen werden konnte

terung resultierenden Veränderungen der Versorgungsstruktur durchgeführt.

Die Modellrechnung zielt darauf ab, für die Kommunen des Einzugsgebiets eine deutliche Veränderung der Versorgungsaufgaben im Kernsortiment durch Rückgänge der Umsatztätigkeit und der Zentralität (Verhältnis von Umsatz und Nachfragevolumen) zu erkennen und mögliche entstehende Versorgungslücken aufzuzeigen.

Auf folgenden Annahmen und Variablen beruhen die Berechnungen:

- Anders als bei den vorstehenden Berechnungen werden die Kommunen nicht aggregiert in den Zonen des Einzugsgebiets dargestellt, sondern einzeln aufgeführt. Dabei werden nur die Kommunen aufgeführt, für die bereits eine Versorgungsfunktion im Einzelhandel mit Möbeln und Küchen angenommen werden kann und für die entsprechende Wettbewerbsbetriebe erfasst bzw. Umsatzumverteilungen errechnet wurden.
- Bei der Darstellung der Methodik der Wettbewerbserfassung wurde erläutert, dass keine vollständige Erfassung der Betriebe mit Angebotsüberschneidungen durchgeführt wurde, sondern eine Konzentration auf die bedeutenden Anbieter im Einzugsgebiet erfolgt ist. Um Versorgungslücken oder -überhänge umfassend darzustellen, bedarf es jedoch einer vollständigen Berücksichtigung des Möbel- bzw. Kücheneinzelhandels. Zur Annäherung an diese Gesamtausstattung wurden die verfügbaren kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der Kommunen im Einzugsgebiet untersucht und die dort angegebenen Verkaufsflächen in der Modellrechnung ebenso berücksichtigt wie die bei der Wettbewerbserfassung aufgenommene Verkaufsfläche. Dabei wurden Unschärfen der Sortimentszuordnung in Kauf genommen.
- Für die so annäherungsweise ermittelte kommunale Verkaufsflächenausstattung wurde zur Einschätzung der gesamtstädtischen Umsatzleistung im untersuchungsrelevanten Segment eine durchschnittliche Leistungsfähigkeit unterstellt. Das kommunale Nachfragevolumen im Möbel- und Küchensortiment wurde auf Basis von Einwohnerdaten und Kaufkraftkoeffizienten (Michael Bauer Research GmbH) der jeweiligen Kommune sowie Pro-Kopf-Ausgaben von 310 EUR errechnet.

Auf diese Weise können – gegliedert nach den betroffenen Kommunen – die Umsatzveränderungen durch das Erweiterungsvorhaben sowie daraus resultierende Veränderungen der Zentralität im Möbel- und Küchensortiment ermittelt und nachfolgend bewertet werden.

Bei der Zentralität ist zu beachten, dass ein Wert von 100 % ausdrückt, dass der sortimentsbezogene Umsatz mit der entsprechenden Kaufkraft in Gleichgewicht steht. Liegt der Wert über 100 ist

von Kaufkraftzuflüssen, bei einem Wert unter 100 von Kaufkraftabflüssen auszugehen.

Je weiter sich der Wert von 100 entfernt, desto ausgeprägter zeigt sich eine Unterversorgung im Stadtgebiet bzw. eine Überversorgung und Kaufkraftabschöpfung aus dem Umland.

Für alle Städte, für die kein Einzelhandelskonzept verfügbar oder keine dezidierte Verkaufsflächenangabe zu Möbeln/Küchen im Einzelhandelskonzept enthalten ist, ergibt sich die aktuelle Zentralität allein aus dem Umsatz der für die vorliegende Untersuchung erfassten Wettbewerber. Die Zentralität wird damit geringer dargestellt, als sie tatsächlich durch die Berücksichtigung des vollständigen Einzelhandelsbesatzes der Kommune zu errechnen wäre.

Rund 56 % des gesamten Vorhabenumsatzes werden voraussichtlich gegenüber Standorten in der Stadt Köln umverteilt, absolut rund 10,5 Mio. EUR. Daraus resultiert ein Rückgang der sortimentspezifischen Zentralität von rund 3,1 %-Punkten auf 157,8 %.

- Die hohe Umverteilung gegenüber Standorten in der Stadt Köln ist auf die dominierende Marktbedeutung der Stadt im Möbel-/Kücheneinzelhandel im Einzugsgebiet und auch darüber hinaus zu begründen. Mit zwei Standorten der Fa. IKEA, einem Porta-Möbelhaus und einer Reihe weiterer Anbieter mit 15.000 bis 25.000 qm Verkaufsfläche wird die Stadt ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion gerecht und bindet Kaufkraft aus dem Umland. Es ist davon auszugehen, dass die Kaufkraftzuflüsse aus dem östlichen Einzugsgebiet der Stadt Köln durch die Vorhabenrealisierung leicht zurückgehen und für den Großteil der Umsatzverluste in Köln verantwortlich sind.

Neben der Stadt Köln werden auch durch die Stadt Hennef sowie die Gemeinde Lindlar Zentralitäten von > 100 % erreicht.

- In Hennef (Mittelzentrum) liegt mit „Müllerland“ nach dem Höffner Möbelhaus der nächstgrößere Anbieter zwischen Köln/Bonn im Westen, dem Bergischen Städtedreieck im Norden, Siegen im Osten und Koblenz im Süden. Zudem befindet sich ein weiterer Möbelmitnahmemarkt mit > 5.000 qm Verkaufsfläche in der Stadt. Beide Häuser begründen Kaufkraftzuflüsse in die Stadt, die sich derzeit in einer Zentralität von etwa 360,8 % widerspiegeln. Die prognostizierte Umsatzumverteilung des Vorhabens wird diesen Wert um maximal 10,7 %-Punkte reduzieren, sodass sich eine Zentralität von etwa 350,1 % errechnet. Eine Beeinträchtigung der Versorgungsqualität im Möbel- und Kücheneinzelhandel durch die Vorhabenrealisierung ist auszuschließen.
- Die Zentralität von > 100 % im Grundzentrum Lindlar ist explizit auf einen spezialisierten Anbieter von Gartenmöbeln zurückzuführen. Angeschlossen an einen Holzfachbetrieb weist „Giardino“ ein weiträumiges Einzugsgebiet auf. Der prognostizierte Rückgang der Zentralität auf rund 153 % stellt keine Auswirkung versorgungsstruktureller Art dar.



Tabelle 8 Veränderungen der Umsätze und Zentralitäten im Einzugsgebiet im Kernsortiment*

Kommune	Zentralörtl. Funktion	Kaufkraft Möbel/ Küchen	Verkaufsfläche		Bestand	Umsatz		Zentralität		Veränderung Zentralität	
			aus EHK	erfasst		Änderung	Neu	Bestand	Neu	in %-Punkten	in % ^{*11}
Bergisch Gladbach	MZ	40,8	13.420	7.825	26,9	-0,7	26,3	66,0	64,3	-1,7	97,5
Engelskirchen	MZ	6,4	3.200	1.835	6,3	-0,1	6,2	98,8	97,0	-1,7	98,3
Hennef	MZ	14,8	4.977	28.955	53,4	-1,6	51,8	360,8	350,1	-10,7	97,0
Köln	OZ	342,8	276.035	138.396	551,4	-10,5	540,9	160,9	157,8	-3,1	98,1
Lindlar	GZ	6,9	*	4.550	10,9	-0,3	10,6	158,0	153,2	-4,8	97,0
Lohmar	MZ	10,4	570	2.245	4,2	-0,2	4,0	40,4	38,7	-1,7	95,7
Neunkirchen-Seelscheid	GZ	6,5	*	1.050	2,7	-0,1	2,6	41,5	40,3	-1,2	97,0
Overath	GZ	9,1	2.025	1.085	4,3	-0,1	4,2	47,1	46,0	-1,1	97,7
Rösrath	GZ	10,6	41.050	48.000	82,3	17,9	100,2	776,4	945,3	168,9	121,7
St. Augustin	MZ	18,1	5.815	2.700	11,3	-0,2	11,2	62,5	61,6	-0,9	98,6
Troisdorf	MZ	22,5	4.580	840	8,8	-0,1	8,7	39,1	38,8	-0,3	99,2

* kein Einzelhandelskonzept verfügbar bzw. keine Flächenausweisung im Einzelhandelskonzept

* Anm.: Kernsortiment Möbel = Wohn-, Büro- und Gartenmöbel, einschließlich Küchen, Elektrogroß- und Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Datengrundlagen: Kommunale Einzelhandelskonzepte, Bevölkerungszahlen und Kaufkraftkennziffern nach Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

¹¹ Veränderung der Zentralität in % im Vergleich zur Situation ohne Vorhabenrealisierung (= 100 %)

In allen weiteren Kommunen des Einzugsgebiets errechnet sich derzeit eine sortimentsspezifische Zentralität von weniger als 100 %.

- Im Grundzentrum Engelskirchen sind ein Möbelhaus und ein Küchenanbieter mit einer zusammengefassten Umsatzumverteilung von maximal 0,1 Mio. EUR verortet. Aus der um rund 1,8 %-Punkte reduzierten Zentralität von nun 97,0 % lassen sich keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen ableiten.
- In den beiden Mittelzentren St. Augustin und Bergisch Gladbach sind derzeit zwei bzw. drei Anbieter ansässig, für die Umsatzumverteilungen prognostiziert worden. Beide Städte weisen derzeit eine sortimentsspezifische Zentralität zwischen 62,5 und 66 % auf; nach der Wettbewerbsverschärfung ist von Werten zwischen 61,6 % und 64,3 % auszugehen. Damit sind aus versorgungsstruktureller Hinsicht keine spürbaren Veränderungen festzustellen. Die absolute Höhe der Umsatzumverteilung gibt keine Anzeichen dafür, dass ein Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird.
- In den vier weiteren Städten innerhalb des Einzugsgebiets, den Mittelzentren Troisdorf und Lohmar sowie den Grundzentren Neunkirchen-Seelscheid und Overath errechnen sich derzeit sortimentsspezifische Zentralitäten zwischen ca. 39 % und 47 %. Dies ist ein Hinweis darauf, dass ein Großteil der sortimentsspezifischen Kaufkraft aus den Städten abfließt und nur eine unterdurchschnittliche Versorgungsbedeutung für Möbel und Küchen besteht. In Lohmar sind zwei kleinere Fachmärkte ansässig, an den anderen Standorten jeweils nur einer. Auch wenn sich die Umsatzumverteilungen in den Kommunen demnach zumeist auf einen Betrieb konzentrieren, kann keine Existenzgefährdung dieser Betriebe erkannt werden. Eine versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung ist auszuschließen.

Für alle Kommunen des Einzugsbereichs können demnach versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden. Zu ergänzen bleibt die Versorgungsbedeutung der Stadt Rösrath, die in der Modellrechnung nach der Vorhabenrealisierung durch eine Zentralität von rund 945 % dargestellt wird.

Gleichwohl, so auch schon durch die Werte vor der Vorhabenrealisierung erkennbar, weist die Stadt eine besondere Versorgungsbedeutung im regionalen Möbel- und Kücheneinzelhandel auf. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass sich der ehemalige Familienbetrieb „Rösrather Möbelzentrum“ (heute Höffner) als mittelständischer Betrieb auf dem Markt etabliert und sukzessive erweitert hat, bevor raumordnerische Regelungen eingesetzt wurden, die das Ungleichgewicht von sortimentsbezogenen Umsätzen und Kaufkraftvolumen in einer Standortgemeinde zu verhindern suchen. Die betriebliche Rentabilität wurde auch gestützt durch die Angebotssituation im Umland. Das östliche und südöstliche Einzugsgebiet weist keine Wettbewerber in einer vergleichbaren Größenord-

nung auf, sondern der regionale Möbeleinzelhandel wurde und wird insbesondere durch linksrheinisch gelegene Standorte geprägt.

Über die Analyse der zu erwartenden Umsatzumverteilung hinaus sind zukünftig auch Verflechtungen mit weiteren Wettbewerbsentwicklungen großer Möbelhäuser zu erwarten, die jedoch alle außerhalb des Einzugsgebiets zu verorten sind. Folgende Planungen sind bekannt und soweit fortgeschritten, dass mittelfristig von einer Realisierung auszugehen ist:

- IKEA in Wuppertal
- Schaffrath in Düsseldorf
- Segmüller in Pulheim
- Ostermann und Höffner in Duisburg

Für alle Standorte gilt, dass Überschneidungen der Ferneinzugsgebiete nicht auszuschließen sind und sich die Wettbewerbseffekte in den dort befindlichen Kommunen bzw. an den dort vorhandenen Standorten erhöhen.

5.4 Zusammenfassende Bewertung

Im Hinblick auf mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf bestehende projektrelevante Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsgebiet ist zusammenfassend festzuhalten, dass sich die Wettbewerbsauseinandersetzung des Erweiterungsvorhabens betriebsbezogen im Wesentlichen auf die strukturprägenden Möbelhäuser, räumlich auf Standorte in der Stadt Köln konzentrieren wird.

Alle von Umsatzumverteilungen betroffenen Standorte befinden sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, sodass eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden kann.

Auch negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Kernsortiment Möbel (Wohn-, Büro- und Gartenmöbel) einschließlich und Küchen, Elektrogroß- und Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren sind auszuschließen.

6 Vereinbarkeit des Vorhabens mit übergeordneten Vorgaben

Die Bewertung des Erweiterungsvorhabens erfolgt gemäß den im ersten Kapitel erläuterten Vorgaben der Raumordnung (Bundes-, Landes- und Regionalplanung) sowie ferner anhand der im Kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Rösrath enthaltenen Ziele der Einzelhandelsentwicklung.

6.1 Kompatibilität mit dem Bundesrecht

Die Baunutzungsverordnung sieht in § 11 Abs. 3 für Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 qm Verkaufsfläche) die Ausweisung eines Kern- oder entsprechenden Sondergebiets als erforderlich an, sofern sie sich nicht nur unwesentlich u. a. auf die städtebauliche Entwicklung und die Versorgung der Bevölkerung auswirken.

Städtebauliche Auswirkungen können insbesondere dann eintreten, wenn innerhalb zentraler Versorgungsbereiche solche bestehenden Einzelhandelsbetriebe durch die durch das Erweiterungsvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gefährdet würden, die für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs von Bedeutung sind.

Prüfung städtebaulicher Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen

Durch das Vorhaben induzierte derartige städtebauliche Auswirkungen sind auszuschließen. Projektiert ist eine Ausweitung im Kernsortiment Möbel (Wohn-, Büro- und Gartenmöbel) einschließlich und Küchen, Elektrogroß- und Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren, das innerhalb des Einzugsgebiets in allen Kommunen als nicht zentrenrelevant und somit auch als nicht funktionsprägend für zentrale Versorgungsbereiche eingestuft wird.

Ebenfalls auszuschließen ist damit auch ein negativer Einfluss des Vorhabens auf die Entwicklungsperspektiven von zentralen Versorgungsbereichen.

Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche

Zum Aspekt der möglichen Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung ist auf die fehlende Sortimentsrelevanz des Erweiterungsvorhabens im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung zu verweisen.

Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung

Auf Basis der prognostizierten handelswirtschaftlichen Effekte wurden kommunen- und sortimentspezifische Zentralitätsveränderungen errechnet, um mögliche Hinweise auf versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Kernsortiment Möbel (Wohn-, Büro- und Gartenmöbel) einschließlich und Küchen, Elektrogroß- und Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren kenntlich zu machen. Im Ergebnis sind diese jedoch auszuschließen.

Prüfung versorgungsstruktureller Auswirkungen

6.2 Kompatibilität mit dem Landesrecht

Zur Beurteilung des Vorhabens anhand der landesplanerischen Vorgaben ist auf die Ziele und Grundsätze des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW abzustellen. Nachfolgend werden die Regelungen, die für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten bedeutsam sind, aufgeführt und jeweils in Bezug auf das Vorhaben bewertet.

Ziel 1: Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Ziel 1

Der Planstandort des Vorhabens („Stadt Rösrath, „Auf der Grefenfurth“) ist gem. dem geltenden Regionalplan GEP Region Köln für den Teilabschnitt Köln (GEP 99) der Regionalplanungsbehörde Köln als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Planstandort im Allgemeinen Siedlungsbereich

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

Ziel 3

Gemäß der Begründung zu Ziel 3 geht der Plangeber von einer wesentlichen Beeinträchtigung dann aus, wenn die Funktionsfähigkeit eines betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird. Eine Funktionsstörung liegt dann vor, wenn der zentrale Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen kann.

Die Darstellung der Erweiterungsplanung zeigt auf, dass eine Ausweitung des nicht zentrenrelevanten Kernsortiments Möbel (Wohn-, Büro- und Gartenmöbel) einschließlich Küchen, Elektrogroß- und Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren um 5.000 qm Verkaufsfläche geplant ist. Im Rahmen der Worst-case-Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Folgewirkungen der Planung in der hier vorliegenden Wirkungsanalyse wird angenommen, dass sich durch die so erzielte Attraktivitätssteigerung des Möbelhauses auch die Umsätze bei den zentrenrelevanten und den nicht zentrenrelevanten Randsortimenten in der Tendenz erhöhen. Die Berechnungen belegen jedoch, dass die zu erwartenden zusätzlichen Umsätze bei zentrenrelevanten wie nicht zentrenrelevanten Randsortimenten keine Größenordnung erreichen, die zu städtebaulichen Folgewirkungen führen kann. Dies gilt auch für die Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum durch die Realisierung der Erweiterungsplanung ist daher auszuschließen. Ziel 3 wird somit eingehalten.

Grundsatz 4: Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

Das Erweiterungsvorhaben entspricht dem Kongruenzgebot des Grundsatzes 4 nicht. Der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die vorgesehenen Festsetzungen ermöglichten Einzelhandelsnutzungen (insgesamt rund 102,9 Mio. EUR) überschreitet die Kaufkraft der Einwohner der Stadt Rösrath für die geplanten Sortimentsgruppen (ca. 21,5 Mio. EUR).

Der Verstoß gegen den Grundsatz des Kongruenzgebots wird allerdings nicht erst durch die Planung, sondern bereits durch die derzeitige Angebots- und Umsatzsituation (rund 82,7 Mio. EUR) des Betriebs begründet. Die Tragfähigkeit des Betriebs fußt auf der langjährigen Etablierung am Standort Rösrath; insbesondere aus dem ländlich geprägten östlichen Einzugsgebiet haben sich stabile Einkaufsanbindungen im Möbel- und Küchensortiment an den Standort Rösrath entwickelt. Dies erfolgte, bevor durch raumordnerische Regelungen der Versuch unternommen wurde, Vorhabenumsatz und Kaufkraft der Standortkommune in ein Verhältnis zu setzen.

Aus Gutachtersicht stellt das Kongruenzgebot für den Erhalt der Konkurrenzfähigkeit alteingesessener Bestandsbetriebe eine besondere Schwierigkeit dar, die mit folgender Modellrechnung verdeutlicht werden soll:

Um die Standortentscheidungen der Betreiber größerer Möbelhäuser (> 25.000 qm/„Möbelpaläste“) darzustellen, wird nachfolgend eine Auswertung der vom Ferdinand Holzmann Verlag jährlich dargestellten Erweiterungsplanungen dieser Betriebe zwischen den Jahren 2013 und 2015 vorgenommen.¹²

- Von den 14 Kommunen, in denen Erweiterungen von Möbelpalästen geplant wurden, weisen sechs eine Einwohnerzahl von weniger als 50.000 auf, eine Kommune zwischen 50.000 und 100.000, vier zwischen 100.000 und 200.000, drei zwischen 200.000 und 500.000 und eine mehr als 500.000 Einwohner. Im Durchschnitt zählen die Kommunen ca. 134.050 Einwohner.
- Nur in fünf der Kommunen würde der Umsatz nach der Erweiterung (unter Annahme der Leistungsfähigkeit der Fa. Höffner) das zur Verfügung stehende Nachfragevolumen nicht übersteigen. Alle fünf Kommunen weisen Einwohnerzahlen von mehr als 160.000 auf.

¹² Ferdinand Holzmann Verlag: möbelkultur Paläste der Jahrgänge 2013, 2014 und 2015

- In drei Kommunen (Einwohnerzahlen zwischen ca. 2.000 und 12.000) ergibt sich eine Kennziffer von mehr als 1.000 %.
- Für drei Kommunen mit ca. 15.000 und 30.000 Einwohnern stellen sich nach der Erweiterung eine Relation zwischen 400 % und 100 % und für drei weitere Relationen von 100 % bis 180 % dar.

In Bezug auf das Kongruenzgebot in Nordrhein-Westfalen ergeben sich folgende Schlussfolgerungen:

- Das Kongruenzgebot beeinträchtigt tendenziell die Expansionspolitik leistungsstarker mittelständischer Betreiber.
- Ein leistungsstarker Wettbewerber kann daher nur in einer geringen Auswahl von Großstädten ansiedeln oder erweitern, ohne das Kongruenzgebot zu verletzen.
- In Kommunen, in denen Möbelpaläste erweitern, ist zu beobachten, dass einige der Erweiterungsstandorte, ehemals durch inhabergeführte Unternehmen betrieben, an filialisierte Unternehmen verkauft und von diesen nun erweitert werden.
- Tendenziell werden die Konzentrationsprozesse im Möbele Einzelhandel durch das Kongruenzgebot unterstützt, da leistungsstarke Filialisten eher die Ansiedlung eines größeren Hauses konform mit dem Kongruenzgebot finanzieren können als ein inhabergeführter Betrieb, der bislang noch nicht filialisiert hat.
- Es ist somit möglich, dass ein finanzkräftiger Filialist (z. B. in Köln) im Einklang mit dem Kongruenzgebot einen „Möbelpalast“ ansiedelt und einen mittelständischen Anbieter, dessen Erweiterung nicht im Einklang mit dem Kongruenzgebot stünde (z. B. in Rösrath), vom Markt verdrängt, obwohl die Vorhabenstandorte nur wenige Kilometer voneinander entfernt sein würden.

Eine konsequente Umsetzung des Kongruenzgebots berücksichtigt des Weiteren nicht die spezifische Wettbewerbssituation: Für den Standort Rösrath ist davon auszugehen, dass aufgrund der Nähe zu den leistungsstarken Kölner Standorten sowie der Nachfrage der Kunden nach großflächigen Möbelvollsortimentern kein Möbelhaus rentabel zu führen ist, dessen Umsatzleistung das Kongruenzgebot nicht verletzt. Dies entspricht einem Möbelhaus mit der Flächenproduktivität der Fa. Höffner in einer Größenordnung von ca. 9.500 qm Verkaufsfläche.

Zudem darf wiederholt werden, dass das Vorhaben primär einen logistischen Anlass hat und der Anpassung der Betriebsstruktur an die übrigen Höffner-Häuser sowie vergleichbarer Wettbewerber dient und letztlich als standortsichernde Maßnahme zu beurteilen ist.

Die örtlichen Verhältnisse der Stadt Rösrath, die Wettbewerbssituation und die Ziele der Planung erlauben es daher aus Sicht der Gutachter, das landesplanerische Kongruenzgebot im Wege der Abwägung zu überwinden und die vorgesehene Dimensionierung und Umsatzstruktur des Vorhabens zuzulassen.

Ziel 5: Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

Ziel 5

Bei einer Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens von 45.000 qm Verkaufsfläche wird der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Rösrather Liste und Anlage zu Ziel 2) maximal 2.500 qm (5,5 %) betragen und somit eine dem Kernsortiment deutlich nachgeordnete Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Gesamtvorhabens übernehmen. Dem Regelungsgehalt des Ziels 5 wird damit entsprochen.

10 % Verkaufsflächenanteil der zentrenrelevanten Randsortimente

Grundsatz 6: Der Umfang von zentrenrelevanten Randsortimenten in Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Grundsatz 6

Wie oben dargelegt, werden 2.500 qm mit zentrenrelevanten Randsortimenten projektiert, sodass eine Übereinstimmung mit dem durch Grundsatz 6 geforderten Maximalwert vorliegt.

2.500 qm für zentrenrelevante Randsortimente

In Bezug auf Ziel 5 und Grundsatz 6 ist zudem anzumerken, dass die Vorhabenrealisierung keine Veränderung der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente beinhaltet.

6.3 Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rösrath

Die Inhalte des Einzelhandelskonzepts der Stadt Rösrath stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Vielmehr gibt die formulierte Zielsetzung der „Sicherung der überregionalen Stellung“ einen Hinweis darauf, dass bestandssichernde und leistungsfördernde Maßnahmen des Betriebs unterstützt werden sollen. Eine überregionale Stellung des Möbelhauses setzt auch voraus, dass die Warenhaltung eine Mitnahme der Produkte ermöglicht und nicht das mehrfache Anfahren des Standorts bzw. das Warten auf Produkte erfordert.

Des Weiteren ist festzustellen, dass es sich bei den zu erweiternden Sortimenten ausschließlich um solche handelt, die in der Rösrather Liste als nicht zentrenrelevant eingestuft werden. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche, die den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts widersprechen würden, wird ausgeschlossen.

7 Zusammenfassung und Empfehlung

In der Stadt Rösrath soll am Standort „Auf der Grefenfurth“ das ehemalige „Rösrather Möbelzentrum“ und heutige Höffner Möbelhaus umgebaut und erweitert werden. Die Lagerkapazität des Hauses ermöglicht in der Regel derzeit keine Warenhaltung, die eine Mitnahme der durch den Kunden gekauften Produkte ermöglicht, sondern es muss eine Lieferung oder Abholung aus dem Zentrallager in Köln-Porz erfolgen. Die Fa. Höffner möchte einen Anbau an das bestehende Verkaufs- und Lagergebäude errichten, der eine Warenhaltung auch in Rösrath ermöglicht. Der dreigeschossige Neubau soll die Voraussetzungen zur Installierung einer zentralen Warenannahme sowie ein Hochregallager schaffen. Des Weiteren wird projektiert, in einer Etage des Neubaus auf rund 5.000 qm zusätzliche Verkaufsfläche auszuweisen.

- Der Planstandort befindet sich im Stadtteil Kleineichen der Stadt Rösrath in unmittelbarer Nähe der Grenze zur Stadt Köln. Das Standortumfeld weist eine Durchmischung aus Wohnen, Gewerbe, Verkehrsstrassen (Regionalbahn und Autobahn), Einzelhandel und einem ausgedehnten Wald- und Naherholungsgebiet (Königsforst) auf.
- Das Projektvorhaben wird voraussichtlich ein Einzugsgebiet erschließen, das in drei Zonen abgestufter Anbindungsintensität insgesamt rund 1,6 Mio. Einwohner umfasst. Der Bevölkerung innerhalb des Einzugsgebiets steht ein projektrelevantes Nachfragevolumen von ca. 1,1 Mrd. EUR zur Verfügung.
- Das Höffner Möbelhaus ist das größte Möbelhaus innerhalb des Untersuchungsgebiets. Die Wettbewerbssituation wird derzeit im Wesentlichen durch Möbelhäuser bestimmt, deren Verkaufsfläche mindestens 15.000 qm Verkaufsfläche beträgt. In diesen Häusern wird derzeit ein Umsatz von rund 336,8 Mio. EUR generiert. Weiterhin wettbewerbsrelevant innerhalb des Einzugsgebiets sind kleinere Möbelhäuser, Möbelfachmärkte sowie Küchenfachmärkte und -studios, für die eine Umsatzleistung von ca. 162,2 Mio. EUR angenommen wird.
- Wettbewerbswirksam für das Vorhaben sind insbesondere die Möbelhäuser (innerhalb und außerhalb des Einzugsgebiets), die eine vergleichbare Dimensionierung und Angebotsstruktur aufweisen, wie zum Beispiel Porta in Köln und Frechen, Ostermann in Haan, Smidt in Leverkusen. Auch die nächstgelegene Filiale der Fa. Höffner in Neuss ist hier anzuführen.
- Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche im Kernsortiment Möbel (Wohn-, Büro- und Gartenmöbel) einschließlich Küchen, Elektrogroß- und Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren wird insgesamt eine Umsatzsteigerung von 18,6 Mio. EUR unterstellt. Die Darstellung der standort- und betriebsbezogenen Umsatzumverteilungsrechnung zeigt auf, dass maximal rund

14,6 Mio. EUR innerhalb des Einzugsgebiets wirksam werden, dies entspricht rund 3,6 % des Wettbewerbsumsatzes.

- Die Erweiterungsplanung umfasst nur das nicht zentrenrelevante Kernsortiment des Höffner Möbelhauses. Es ist davon auszugehen, dass durch die Erweiterung zwar eine tendenzielle Umsatzstärkung in diesem Sortiment, jedoch keine merkliche Wettbewerbsverschärfung für Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen begründet wird. Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche wurde daher nicht geprüft, ist aber wegen der fehlenden Zentrenrelevanz des Vorhabens auszuschließen.
- Die Umsatzumverteilung, die durch das Erweiterungsvorhaben zu erwarten ist, ruft an keinem Standort versorgungsstrukturelle Auswirkungen hervor. Das heißt, die Versorgungsfunktion und -qualität der Kommunen im Einzugsgebiet wird durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Durch die Attraktivitätssteigerung im Kernsortiment wird sich auch der Umsatz der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Randsortimente tendenziell erhöhen. Der Zuwachs von ca. 1,6 Mio. EUR Umsatz wird sich jedoch auf viele Randsortimente verteilen, sodass auch die Wettbewerbswirkungen auf verschiedene Betriebstypen und -standorte streuen werden. Eine Quantifizierung dieser Marktwirkungen ist nicht möglich, städtebauliche Effekte sind jedoch auszuschließen.
- Im Hinblick auf die landesplanerische Bewertung ist festzustellen, dass das Vorhaben mit den einschlägigen Zielen 1, 3 und 5 sowie dem Grundsatz 6 übereinstimmt. Eine Kompatibilität mit dem Grundsatz 4 des Kongruenzgebots besteht dagegen nicht, wäre aber auch in der vorhandenen genehmigten Größenordnung nicht gegeben. Es wird begründet, welche Argumente gleichwohl für eine Erweiterung sprechen und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden können.
- Das Einzelhandelskonzept der Stadt Rösrath stellt Ziele und Maßnahmen der kommunalen Einzelhandelsentwicklung dar. U. a. wird die Sicherung der Wettbewerbspositionierung des Höffner Möbelhauses (ehemals Rösrather Möbelzentrum) angestrebt, da das Haus ein bedeutender und außenwirksamer Leistungsträger des Rösrather Einzelhandels ist. Da die Umsetzung der Erweiterungsplanung als bestandssichernde Maßnahme einzuordnen ist, steht sie im Einklang mit den Zielen der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Rösrath.

Mit dem vorliegenden Gutachten wurde dargelegt, dass durch die Erweiterungsplanung des Höffner Möbelhauses in Rösrath keine städtebaulich relevanten Auswirkungen hervorgerufen werden. Weder zentrale Versorgungsbereiche noch die Versorgungsstruktur in der Untersuchungsregion werden wesentlich beeinträchtigt. Die Planung steht im Kontext mit den Zielen der Landesplanung sowie des kommunalen Einzelhandelskonzepts. Die fehlende Überein-

stimmung des Vorhabens mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot sollte im Wege der Abwägung überwunden werden, um die Zielsetzung der Erweiterung zu unterstützen, durch eine Optimierung der Warenavhaltung und Logistik einerseits der Kundennachfrage der sofortigen Möbelmitnahme nach dem Kauf entsprechen zu können und andererseits Liefer- und Transportverkehre zu minimieren.