

Gut- achten

02/2022

Anlage 7
zur Vorlage
Nr. 2021/1217

Auswirkungsanalyse

Neue Bahnstadt Opladen (nbso)

Ermittlung sortimentsspezifischer
Verkaufsflächenobergrenzen als Grundlage für die
Festsetzungen im B-Plan

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

**Momentum Bahnhofsquartier
Opladen GmbH & Co. KG**

Herrn Jürgen Kelber
Allee 18
74072 Heilbronn

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff**

M. Sc. Ramona Kröll
Dortmund, 9. Februar 2022

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	5
3	Standortbeschreibung	12
3.1	Makrostandort	12
3.2	Mikrostandort	13
4	Markt- und Standortanalyse	15
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	15
4.2	Angebotsanalyse	20
4.3	Nachfrageanalyse	24
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	27
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	40
5	Vorhabendaten	41
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	41
5.2	Umsatzprognose	43
6	Auswirkungsanalyse	48
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Leverkusen 2017)	48
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	50
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	59
6.3.1	Auswirkungen in der Stadt Leverkusen	60
6.3.2	Auswirkungen in der Stadt Burscheid	74
6.3.3	Auswirkungen in der Stadt Langenfeld (Rhld.)	74
6.3.4	Auswirkungen in der Stadt Leichlingen (Rhld.)	79
6.4	Ableitung einer absatzwirtschaftlichen, konzeptionellen und städtebaulich Angemessenen sortimentspezifischen Verkaufsflächendimensionierung	83
6.5	Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit für die weiteren nahversorgungsrelevanten sowie die weiteren wesentlichen zentrenrelevanten Sortimente (Umsatz-Kaufkraft-Relation)	85
6.6	Ableitung einer verträglichen Flächendimensionierung für die weiteren möglichen Sortimente	86
6.7	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP NRW 2019)	89
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	91
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

Die neue bahnstadt opladen (nbso) GmbH beabsichtigt die Realisierung der „Bahnstadt West“ auf einer durch die Verlegung der vorhandenen Gütergleis-Trasse aktivierten Bahnbrachfläche von rd. 11 ha im Stadtbezirkszentrums Opladen. Die aktuelle Konzeption sieht ein hochwertiges, urbanes, innerstädtisches Quartier mit einem Mix aus Einzelhandel, Dienstleitungen, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen vor, das als Entrée für das Stadtbezirkszentrum Opladen dienen soll. In diesem Rahmen ist die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums projektiert, welches das Angebot im Stadtbezirkszentrum Opladen durch Fachmärkte ergänzen soll. Als Magnetbetriebe sind unter anderem ein oder mehrere großflächige Lebensmittelmärkte sowie mehrere Fachmärkte auf einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.000 m² vorgesehen. Ergänzt wird das Einkaufszentrum perspektivisch durch kleinteilige Anbieter im Bereich des ZOB Opladen (auf bis zu 1.000 m² GVKF). Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen 2017¹ im ZVB Stadtbezirkszentrum Opladen.

Im vorliegenden Gutachten wird ermittelt, ob das Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und des LEP NRW als verträglich zu bewertenden ist. Die zugrunde gelegten und zu bewertenden sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen sollen im weiteren Verfahren als Grundlage für Festsetzungen im Bebauungsplan herangezogen werden.

Mit dem Stadtteilentwicklungskonzept (STEK) für das Zentrum Opladen liegen bereits Aussagen für eine empfohlene Verkaufsflächenstruktur für ein „Opladen-Carrée“ mit einem Umfang von insgesamt rd. 6.000 - 7.000 m² Verkaufsfläche vor. Ergänzend sind gem. STEK Opladen folgende Zielstellungen von Relevanz:

- Ergänzung des vorhandenen Einzelhandels in Opladen um bislang nicht oder nur unzureichend vorhandene Angebote im Hinblick auf Sortimente und Betriebstypen (Fachmärkte)
- Anbindung der Handelsflächen auf der nbso-Westseite an die Bahnhofstraße (Ziel: Synergieeffekte/Austauschbeziehungen)
- Verknüpfung der Handelsfunktionen mit dem Zugang zum Bahnhof Opladen und dem ZOB
- Einbindung der Handelsnutzungen in die gesamte städtebauliche und verkehrliche Neuordnung der nbso-Westseite.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen in einer Auswirkungsanalyse zu untersuchen und

¹ cima (2017): Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017), Köln. Im Folgenden als **EHK Leverkusen 2017** bezeichnet.

letztlich zu bewerten, ob mit städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Konkret werden von Stadt + Handel die aus Handels- sowie Betreibersicht erforderlichen Flexibilisierungsspielräume im Sinne von sortimentspezifischen Verkaufsflächen in einem Verkaufsflächenpool geprüft (Summe der detailliert geprüften Verkaufsfläche: 9.950 m², wobei die GVKF des EKZ maximal bis zu 4.000 m² GVKF betragen wird). Die angesetzten sortimentspezifischen Gesamtverkaufsflächen dienen dabei als anzunehmende Verkaufsflächenobergrenze.

Dem Verkaufsflächenpool liegen die folgenden Annahmen zugrunde:

- Die Entwicklung eines „klassisch“ strukturierten, innerstädtischen Einkaufszentrums mit einem breiten Branchenmix mit Schwerpunkten in den Bereichen des kurzfristigen Bedarfs (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) und Ergänzungen in zentrenprägenden Sortimenten (insb. Bekleidung, Sportartikel, Schuhe/Lederwaren).
- Der herangezogene Verkaufsflächenpool basiert auf der Annahme einer Realisierung von üblichen strukturprägenden Magnetbetrieben wie Lebensmittel- und Fachmärkten. Kleinteilige Anbieter sollen nur in einem gesonderten Bereich am ZOB auf einer untergeordneten VKF (insgesamt max. 1.000 m²) etabliert werden.
- Hierbei wird berücksichtigt, dass neben den quantitativ dominierenden Hauptsortimenten auch zusätzliche Sortimente als Randsortimente in üblicher Ausprägung angeboten werden. Etwaige zu erwartende Sortimentsüberschneidungen der einzelnen Einheiten werden im Sinne einer möglichst hohen Flexibilisierung ebenso mitberücksichtigt.
- Die **Sortimente Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren. Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Spielwaren, Unterhaltungs- und Kommunikations-elektronik, Computer, Foto und Elektrokleingeräte** wurden bereits im Rahmen einer Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2016² dezidiert geprüft und mit den aufgeführten Verkaufsflächenobergrenzen als verträglich bewertet. Das Vorhaben erfährt demgegenüber aus heutiger Sicht keine zusätzliche Attraktivierung (unveränderte GVKF, gleichbleibende Strahlkraft), sodass diese geprüften sortimentspezifischen VKF-Obergrenzen ihre Validität behalten und keine erneute Einzelprüfung erfahren. Für diese Sortimente erfolgt eine verbal-argumentative Einordnung und Bewertung der Validität der in der Auswirkungsanalyse von 2016 getroffenen Annahmen und Ergebnisse.

Die nachfolgende Tabelle stellt die in 2016 geprüften sowie die aktuell zu prüfenden sortimentspezifischen VKF-Obergrenzen resp. -Eingangswerte dar:

² Stadt + Handel (2016): Verträglichkeitsanalyse für einen Einzelhandelsstandort auf der nbso-Westseite.

Tabelle 1: Geprüfte Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortiment <i>(gemäß Sortimentsliste der Stadt Leverkusen)</i>	bereits 2016 als verträglich bewertete VKF in m ² *	zu prüfende VKF in m ²
nahversorgungsrelevante Sortimente		
Nahrungs- und Genussmittel	2.600	3.000
Drogeriewaren	400	1.000
pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren)	-	200
zentrenrelevante Sortimente		
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel	-	1.200
Bücher	-	800
Haushaltswaren		
Glas/Porzellan/Keramik	-	800
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilder- rahmen, sonstiges Einrichtungszubehör		
medizinische, orthopädische Artikel (inkl. Sani- tätswaren)	-	400
Haus- und Heimtextilien	-	400
optische und akustische Geräte	-	150
<i>Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto</i>		
<i>Elektrokleingeräte (Haushaltsgeräte wie Mixer, Bügeleisen, Staubsauger)</i>	1.200	-
<i>Papier/Bürobedarf/Schreibwaren</i>	500	-
<i>Spielwaren</i>	500	-
<i>Bekleidung/Wäsche</i>	1.200	-
<i>Schuhe/Lederwaren (Koffer, Taschen)</i>	600	-
nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente		
Fahrräder und Zubehör	-	2.000
GESAMT**		max. 3.000
GESAMT zzgl. kleinteiliger Anbieter am ZOB (1.000 m² VKF)**		max. 4.000

Quelle: Verkaufsfläche: Eigene Annahmen zu möglichen sortimentspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen in Abstimmung mit dem Auftraggeber; * in der vorliegenden Analyse nicht tiefergehend untersucht; ** entspricht nicht der Summe der Einzelsortimente (Pool-Lösung).

Es erfolgt zudem eine verbal-argumentative Würdigung der nicht explizit aufgeführten weiteren Sortimente gem. Sortimentsliste des EHK Leverkusen 2017.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte (Nah-)Versorgung im Untersuchungsraum,

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Leverkusen 2017.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP NRW 2019.

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die folgenden Sortimente (gemäß Sortimentsliste der Stadt Leverkusen)³ für tiefergehend untersuchungsrelevant eingeschätzt:

- Nahrungs- und Genussmittel (*nahversorgungsrelevant*),
- Drogeriewaren (*nahversorgungsrelevant*),
- Bücher (*zentrenrelevant*),
- Glaswaren, Porzellan und Keramik, Haushaltswaren sowie Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör (*zentrenrelevant*)⁴,
- Haus- und Heimtextilien (*zentrenrelevant*),
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (*zentrenrelevant*)⁵,
- Fahrräder (*nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevant*).

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit einer gewissen Strahlkraft (s. Kapitel 4.1. Das Einzugsgebiet variiert dabei nach Sortimentstyp. Für periodisch nachgefragte Sortimente ist dahingehend ein engeres Einzugsgebiet anzunehmen während für aperiodisch nachgefragte Sortimente die höchste Strahlkraft und ein weiteres Einzugsgebiet anzunehmen ist. Die höchsten Auswirkungen sind in den jeweiligen Einzugsbereichen zu erwarten, so dass diese gleichermaßen als Untersuchungsraum definiert werden. Mit der Differenzierung der Untersuchungsräume können die Umsatzumverteilungswirkungen und städtebaulichen Auswirkungen bestmöglich analysiert und abgebildet werden (s. Kapitel 6.3).

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im jeweiligen Untersuchungsraum im Juni 2021 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

³ vgl. EHK Leverkusen 2017, S. 157.

⁴ Nachfolgend als ein Sortiment zusammengefasst und als **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** bezeichnet.

⁵ Die im Folgenden als Sortiment **Sportartikel** bezeichneten Einzelsortimente umfassen Sportbekleidung (Funktions-/Laufbekleidung, Trikots etc.) Sportschuhe (Wander-, Jogging-, Fußballschuhe etc.) und kleinere Sportgeräte (Nordic-Walking-Stöcke, Bälle etc.) die zum Betreiben einer Sportart dienen. Labelbezogene Bekleidung (T-Shirts, Pullover z. B. von Adidas oder Puma), Schuhe für den Alltagsgebrauch (Sneakers etc.) werden nicht diesem Sortimentsbereich zugeordnet, sondern den entsprechenden Sortimenten (Sneakers zu Schuhe/Lederwaren etc.). Diese Definition gilt sowohl für die Erfassung der Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum wie auch für das Sortimentskonzept des in Rede stehenden Vorhabens. Spezialanbieter wie Reit- und Angelsport wurden aufgrund der nicht gegebenen Vergleichbarkeit mit dem Vorhaben nicht erfasst.

Im Untersuchungsraum Nahversorgung (umfasst Teilbereiche von Leverkusen, Langenfeld und Leichlingen (s. Kapitel 4.1))

Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren

- **innerhalb zentraler Versorgungsbereiche** (inkl. Nahversorgungszentren): Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment. Zudem:
- **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)⁶.

Im weiter gefassten Untersuchungsraum (umfasst Teilbereiche von Leverkusen, Burscheid, Leichlingen und Langenfeld (s. Kapitel 4.1))

Bücher, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Sportartikel (*zentrenrelevant*)

- **innerhalb zentraler Versorgungsbereiche** (ohne Nahversorgungszentren): Erfassung des kompletten Bestands im Haupt- und Randsortiment.
- **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 100 m² VKF)⁷,

Fahrräder (*nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevant*)

- **innerhalb und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 100 m² VKF).

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Weitere nicht explizit angeführte Sortimente des Vorhabens weisen eine geringe sortimentspezifische Verkaufsflächendimensionierungen in der Vorhabenplanung auf oder wurden bereits im Zuge einer Auswirkungsanalyse begutachtet⁸.

⁶ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Aufgrund des Betriebstyps und der Sortimentsstruktur des Planvorhabens wird das Sortiment Drogeriewaren der strukturprägenden Lebensmittelanbieter ebenfalls berücksichtigt, da es sich hier um typische Mitnahmeartikel im Zuge des Versorgungseinkaufs handelt.

⁷ Zusätzliche Erfassung als Randsortiment in den untersuchungsrelevanten Fach- und Lebensmittelmärkten (Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

⁸ Die **Sortimente Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren, Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Spielwaren, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto und Elektrokleingeräte** wurden bereits im Rahmen einer Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2016 dezidiert geprüft und mit den aufgeführten Verkaufsflächenobergrenzen als verträglich bewertet.

Die städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen dieser Sortimente werden verbal-argumentativ bewertet.

Untersuchungsräume

Aufgrund der differenzierten Angebotsdichte in den verschiedenen Sortimenten werden für die Untersuchungsräume unterschiedliche Ausdehnungen zu Grunde gelegt. Ergänzend begründen sich die differenten Untersuchungsräume insbesondere auf den Raumwiderstand der jeweiligen Sortimente (z. B. bestehen für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie das Sortiment Drogeriewaren ein erhöhter Distanzwiderstand = nahversorgungsrelevante Sortimente). In diesem Zusammenhang werden unterschiedlich dimensionierte Untersuchungsräume für folgende Sortimente bzw. Sortimentsgruppen abgegrenzt:

- **Bezugsraum Stadtbezirk Opladen (Umsatz-Kaufkraft-Relation):** pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren), medizinische, orthopädische Artikel (inkl. Sanitätswaren), optische und akustische Geräte;
- **Untersuchungsraum Nahversorgung:** Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren;
- **weiter gefasster Untersuchungsraum:** weitere untersuchungsrelevante Sortimente.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁹. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2021 für die Kommunen im jeweiligen Untersuchungsraum sowie auf Einwohnerzahlen auf straßenabschnittsebene seitens der GfK 2019 und IT.NRW 2021.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innen-

⁹ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

städte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW. Angesichts der fehlenden Nahversorgungsrelevanz der untersuchungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) erfolgt im Rahmen des Gutachtens keine städtebauliche Analyse der im Untersuchungsraum vorhandenen Nahversorgungszentren.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall¹⁰ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl

¹⁰ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faust-formel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt der neuen Bahnstadt Opladen mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2025). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose von IT.NRW eine leicht positive Entwicklung der Bevölkerung im jeweiligen Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2025 prognostiziert (+ 2,9 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3). Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und das Sortiment Drogeriewaren aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22/05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Standortmonitor 2021) und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);
- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020);
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

In der Zusammenschau der eher kurz- bis mittelfristigen Effekte ist langfristig (hier: Prognose bis 2025) weiterhin von einer positiven Entwicklung der Branche auszugehen (s. Kapitel 4.3).

Für den Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** sowie für **Haus- und Heimtextilien** wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 ebenfalls eine positive jährliche Umsatzentwicklungen des stationären Handels bis Ende 2025 prognostiziert (+ 1,2 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branchen im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert.

Für die Sortimente und Sortimentsbereiche **Bücher, Sportartikel** und **Fahrräder** werden negative jährliche Umsatzentwicklungen des stationären Handels bis Ende 2025 prognostiziert („minus“ 3,4 %). Das heißt, es wird ein unterdurchschnittliches Wachstum der Branchen im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3).

In der Studie des BBSR/HDE wird im Segment **Sportartikel** sowie **Fahrräder** somit von einer negativen Prognose für den stationären Einzelhandel ausgegangen. Das Sortiment Fahrräder konnte jedoch insbesondere durch den steigenden Absatz von E-Bikes und einem gestiegenen durchschnittlichen Verkaufspreises trotz steigender Onlineanteile in den letzten Jahren eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels aufweisen (vgl. BBE/IPH 2020).

Auf Basis der aktuellen IfH-Kennwerte aus 2021 ist zu konstatieren, dass sich die Entwicklung in den letzten Jahren (vgl. IfH 2017, 2019) deutlich positiver dargestellt hat. So entfällt auf das Segment Sportartikel/Fahrräder/Camping ein, im Vergleich von 2017 zu 2019, um rd. 34 % und von 2019 zu 2021 um nochmals rd. 42 % gesteigertes Ausgabevolumen pro Kopf. Im gleichen Zeitraum ist gemäß Studie des BBSR/HDE ein Wachstum des Onlineanteils zu konstatieren. In Summe wurde der Anstieg des Online-Handels durch die positive Entwicklung der Branche relativiert.

Im Sinne einer realitätsnahen Betrachtung und Bewertung wird in den Sortimenten **Sportartikel** sowie **Fahrräder** von einem gleichbleibenden Ausgabevolumen pro Kopf ausgegangen.

Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für die Sortimentsbereiche und Sortimente Bücher, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Sportartikel und Fahrräder aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- Die positive Umsatzentwicklung im Sortiment **Fahrräder** in den letzten Jahren wird im Zuge der COVID-19-Pandemie noch verstärkt (vgl. BBE/IPH 2020). Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich dieser pandemiebedingte, verstärkende Effekt wieder abschwächen wird. Im Sinne eines Worst Case Szenarios wird deshalb für dieses Gutachten von keiner relevanten Veränderung der Umsatzentwicklung ausgegangen und der Status Quo im Zuge der dynamischen Wirkungsanalyse angesetzt.

Aufgrund der beschriebenen Sondereffekte im Sortiment **Sportartikel** (deutlich positivere Entwicklung als prognostiziert) wird der Status Quo im Zuge der dynamischen Wirkungsanalyse angesetzt.

- Für die Sortimentsbereiche **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** und **Haus- und Heimtextilien** sind im stationären Einzelhandel negative Umsatzentwicklungen im Zuge der Corona-Pandemie zu beobachten, welche sich absehbar auch unter Berücksichtigung von Erholungseffekten nach der Pandemie negativ auf die gemäß BBSR/HDR 2017 prognostizierte positive Umsatzentwicklung des stationären Handels in diesem Sortimentsbereich auswirken werden (vgl. BBE/IPH 2020). Im Sinne eines Worst Case Szenarios wird deshalb für dieses Gutachten von keiner relevanten Veränderung der Umsatzentwicklung ausgegangen und der Status Quo im Zuge der dynamischen Wirkungsanalyse angesetzt.
- Die für das Sortiment **Bücher** prognostizierte negative Umsatzentwicklung bis 2025 wird im Zuge der COVID-19 Pandemie noch weiter verstärkt. Auch unter Berücksichtigung von Erholungseffekten nach der Pandemie ist bis zum Prognosehorizont mit einer verstärkten negativen Umsatzentwicklung gegenüber der Prognose des BBSR/HDR 2017 zu rechnen (vgl. BBE/IPH 2020). Im Sortiment **Bücher** wird demnach im Sinne eines Worst Case-Ansatzes eine verstärkt negative Entwicklung von rd. „minus“ 5,0 % (statt „minus“ 3,4 %) angenommen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt¹¹. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

¹¹ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3

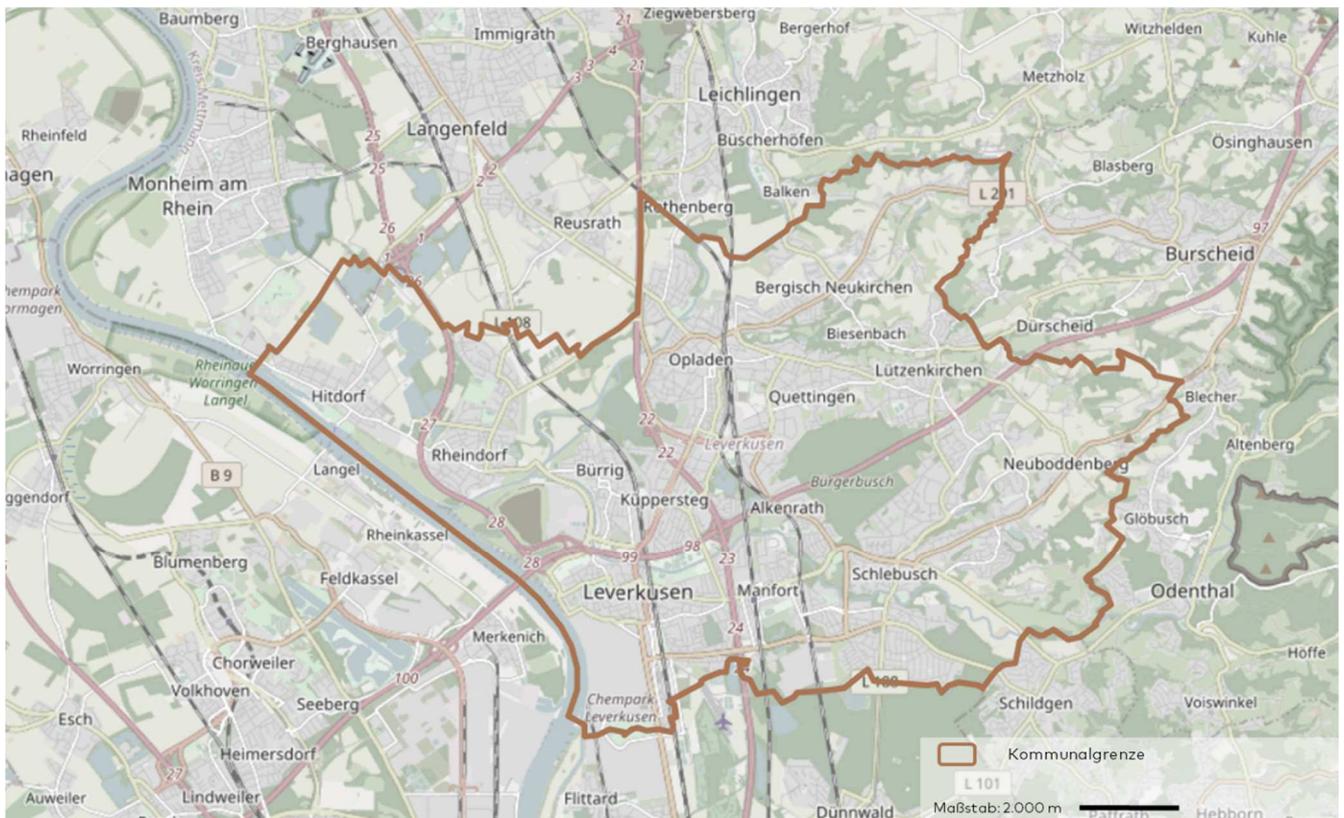
Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die Stadt Leverkusen ist eine kreisfreie Stadt im südlichen Nordrhein-Westfalen. „In der landesplanerischen Hierarchie des Landes Nordrhein-Westfalen wird die Stadt Leverkusen als Mittelzentrum ausgewiesen; nicht zuletzt durch die räumliche Nähe zum Oberzentrum Köln ist die Stadt Leverkusen aus Handelssicht starken Wettbewerbswirkungen ausgesetzt. In unmittelbarer nördlicher und östlicher Nachbarschaft zur Stadt Leverkusen befinden sich vier weitere Mittelzentren (Monheim, Langenfeld, Leichlingen, Bergisch-Gladbach) sowie die beiden Grundzentren Burscheid und Odenthal.“

Die überregionale Verkehrsanbindung der Stadt Leverkusen wird im Wesentlichen durch die beiden das Stadtgebiet kreuzenden Bundesautobahnen A 1 (Ost-West-Richtung) sowie A 3 (Nord-Süd-Richtung) geprägt. Die innerstädtische Verkehrserschließung wird u. a. durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 8/Europaring gewährleistet. Des Weiteren ist die Stadt Leverkusen über mehrere Haltepunkte im Stadtgebiet (v. a. Bahnhöfe Leverkusen-Mitte und Opladen) an das regionale und überregionale Schienennetz angebunden“ (vgl. Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen 2017, S. 37).

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

In Leverkusen leben 163.729 Einwohner¹². Das Stadtgebiet unterteilt sich in drei Stadtbezirke und diese wiederum in insgesamt 16 statistische Bezirke. Der Planstandort befindet sich im statistischen Bezirk Opladen (Stadtbezirk II), mit 24.559 Einwohnern.

Bevölkerungsprognose

Nach den Bevölkerungsprognosen von IT.NRW wird für die Stadt Leverkusen bis Ende 2025 eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 2,1 % (zum Einwohnerstand 31.12.2019) prognostiziert. Für die weiteren Kommunen im Untersuchungsraum werden ebenfalls positive Bevölkerungsprognosen bis zum Jahr 2025 angegeben (siehe folgende Tabelle).

Tabelle 2: Bevölkerung im jeweiligen Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2025)

Kommune*	Bevölkerung im UR für NuG/Drogeriewaren		Bevölkerung im UR für die weiteren untersuchten Sortimente		Bevölkerungsentwicklung in %
	Stand: 31.12.2019	Prognose: 31.12.2025	Stand: 31.12.2019	Prognose: 31.12.2025	
Leverkusen	86.053	87.900	101.865	104.052	+ 2,1
Burscheid	(nicht im UR)		2.052	2.093	+ 2,0
Langenfeld (Rhld.)	7.464	7.487	27.592	27.675	+ 0,3
Leichlingen (Rhld.)	1.401	1.424	16.904	17.179	+ 1,6
GESAMT	94.918	96.811	148.413	150.999	-

Quelle Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW 2021 und GfK 2021 (Einwohner auf Straßenabschnittsebene); * Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Insgesamt wird für den enger gefassten Untersuchungsraum für nahversorgungsrelevante Sortimente ein leichter Bevölkerungsanstieg von rd. 2,0 % und für den weiter gefassten Untersuchungsraum ein etwas geringerer Bevölkerungsanstieg von rd. 1,7 % prognostiziert¹³.

3.2 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort ist Teil der projektierten Neuen Bahnstadt Opladen (nbso) und befindet sich auf einer aktuell brachliegenden Freifläche westlich der Europa-Allee und nördlich der Bahnhofstraße in Leverkusen-Opladen.

Südlich grenzt der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) an den Vorhabenstandort an. Östlich befinden sich Bahngleise sowie der südöstlich gelegene Bahnhof Opladen. Die großzügigen Gleisanlagen sind in östliche Richtung über die Bahnhofsbrücke (für Fußgänger und Radfahrer).

¹² Quelle: IT.NRW, Stand: 31.12.2019.

¹³ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

Der in Rede stehende Standort befindet sich innerhalb der Abgrenzungen des ZVB SBZ Opladen, dessen Bestandsstrukturen westlich an den Vorhabenstandort anschließen. Das Standortumfeld ist somit durch einen Nutzungsmix aus öffentlichen Einrichtungen, Wohnen, Einzelhandel sowie zentrenergänzenden Funktionen wie Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe geprägt. Diese Nutzungsmischung wird perspektivisch durch die weiteren Bestandteile der projektierten nbso (u. a. Wohnen, Büros) ergänzt.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 06/2021; ZVB-Abgrenzung: EHK Leverkusen 2017.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist perspektivisch über die Europa-Allee (Zufahrt zur Tiefgarage) gegeben.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den zentralen Busbahnhof, der sich unmittelbar angrenzend an den Vorhabenstandort befindet. Hier verkehren verschiedene städtische und regionale Buslinien. Zudem befindet sich der Vorhabenstandort in unmittelbarer Nähe zum DB-Haltepunkt „Bahnhof Opladen“.

4

Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen des Einzugsgebietes sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

Einzugsgebiete

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.
- Angesichts der als Einkaufszentrum geplanten Struktur ist von Kopplungsbeziehungen auszugehen.
- in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist ein dichteres Angebotsnetz festzustellen. In diesem Zusammenhang weisen diese Sortimente ein engeres Einzugsgebiet auf, wenngleich die Anbieter von der Strahlkraft des Gesamtvorhabens profitieren.

Ableitung der Untersuchungsräume

Der jeweilige Untersuchungsraum orientiert sich zunächst an den abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als dieses. Somit

wird sichergestellt, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Einzugsgebiete

Zone I des Einzugsgebietes umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren die umliegenden Siedlungsgebiete in Opladen und teilweise angrenzenden Stadtteilen (insb. Bergisch Neukirchen). Die Zone I stellt das Kerneinzugsgebiet des als Einkaufszentrum konzipierten Planvorhabens dar. In diesem Bereich nimmt das Vorhaben durch die projektierten Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren perspektivisch eine bedeutende Nahversorgungsfunktion ein. Eine weitere Ausdehnung der Zone I ist angesichts der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. In dieser Zone ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Zone II des Einzugsgebietes umfasst darüber hinaus die nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsgebiete in Langenfeld-Reusrath, Leichlingen-Rothenberg sowie Leverkusen-Bergisch Neukirchen und -Quettingen. In diesem Gebiet weist das Planvorhaben sowohl eine (wenn auch geringere) Nahversorgungsfunktion, als auch eine nennenswerte Versorgungsfunktion in den weiteren projektierten Sortimentsbereichen und Sortimenten auf. Eine Ausdehnung darüber hinaus ist – insbesondere im Hinblick auf die Nahversorgungsfunktion des Vorhabens – angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Das Planvorhaben stellt für die Siedlungsbereiche in Zone II perspektivisch einen der nächstgelegenen attraktiven und verkehrlich gut erreichbaren Kopplungsstandorte (Einkaufszentrum) dar. Aufgrund der größeren Distanz ist hier jedoch mit einer leicht geringeren Marktdurchdringung als in Zone II zu rechnen.

Die darüber hinausgehende **Zone III** des Einzugsgebietes umfasst zudem weitere Siedlungsgebiete in Langenfeld-Reusrath, Leichlingen-Balken und -Rothenberg sowie Leverkusen-Lützenkirchen, -Küppersteg, -Pattscheid und Rheindorf. In diesem Gebiet profitiert das Vorhaben perspektivisch von seiner weitreichenden Strahlkraft aufgrund seiner zentralen und gut erreichbaren Lage im SBZ Opladen und dem projektierten attraktiven Angebotsmix (Einkaufszentrum). In dem über die Zone II hinausgehenden Raum verfügt das Vorhaben angesichts der hohen Raum-Zeit-Distanzen über keine nennenswerte Nahversorgungsfunktion (lediglich wirkende Mitnahmeeffekte).

Die Ausdehnung der Zone III wird insbesondere durch die nördlich und südlich gelegenen attraktiven und angebotsstarken Wettbewerbsstandorte (HZ Wiesdorf, HZ Neue Stadtmitte Langenfeld, HZ Leichlingen) limitiert, sodass die Ausdehnung der Zone III überwiegend in Ost-West-Richtung gegeben ist. Aufgrund der größeren Raum-Zeit-Distanz sowie der gegebenen Angebotsalternativen ist in Zone III mit einer geringeren Marktdurchdringung als in Zone II zu rechnen.

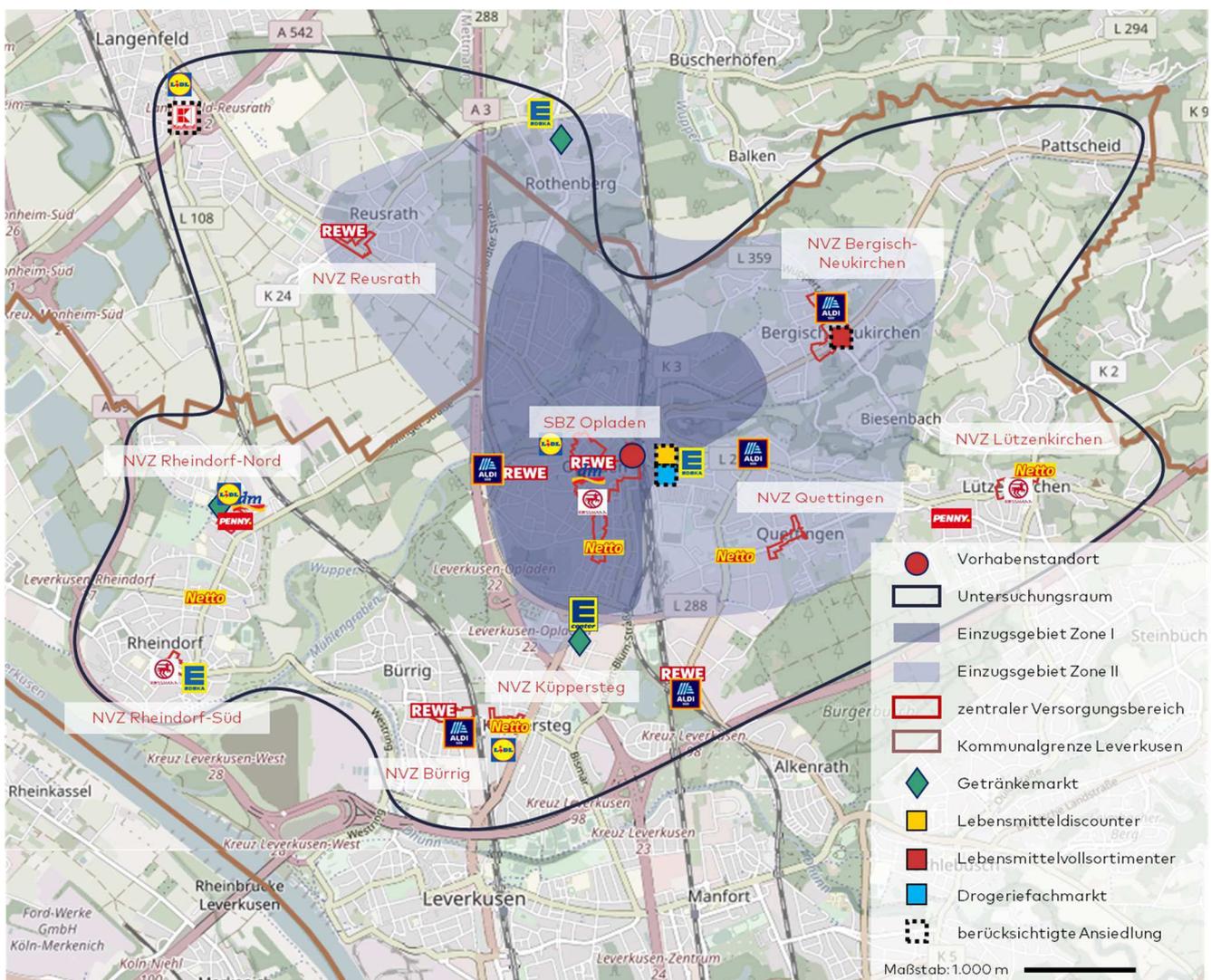
Anhand der beschriebenen Einzugsgebiete lassen sich nachfolgend zwei differenzierte Untersuchungsräume herleiten

Untersuchungsraum Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren)

Der **Untersuchungsraum** orientiert sich an den Einzugsgebietszonen I und II, in denen das Vorhaben eine nahversorgungsstrukturelle Bedeutung aufweist. Der Untersuchungsraum umfasst die nördlich der A 1 gelegenen Siedlungsgebiete der Stadt Leverkusen, sowie angrenzende Siedlungsgebiete der Nachbarkommunen Langenfeld und Leichlingen. Aus diesen Bereichen besteht eine sehr gute verkehrliche Anbindung an den Vorhabenstandort. Der Untersuchungsraum wird dabei durch die dortigen Angebotsstrukturen sowie die deutlich zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen limitiert.

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie die Zonen I und II des Einzugsgebietes des Planvorhabens dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum (Nahversorgung)



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 06/2021; ZVB-Abgrenzung: EHK Leverkusen 2017, EHK Langenfeld 2010.

Insgesamt befinden sich im Untersuchungsraum neun zentrale Versorgungsbereiche (inkl. Nahversorgungszentren), davon acht in Leverkusen (SBZ Opladen, NVZ

Bergisch-Neukirchen, NVZ Bürrig, NVZ Küppersteg, NVZ Lützenkirchen, NVZ Quettingen, NVZ Rheindorf-Nord und NVZ Rheindorf-Süd) und einer in Langenfeld (NVZ Reusrath).

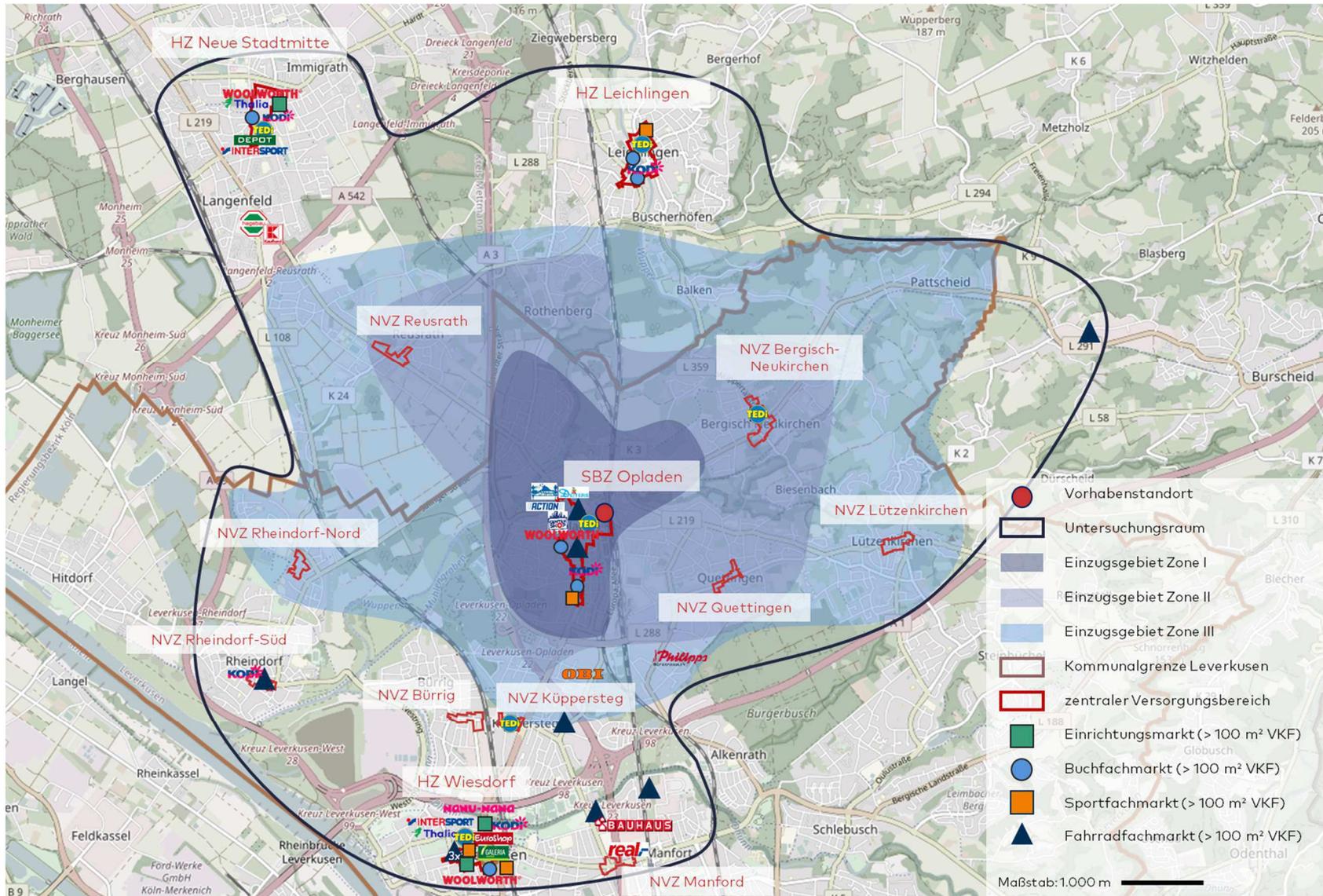
Mobilitätsaspekte – insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts – Mitnahmeeffekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

Untersuchungsraum der weiteren Sortimente (Bücher, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Sportartikel, Fahrräder)

Dieser weiter gefasste **Untersuchungsraum** berücksichtigt zudem die Ausdehnung der Einzugsgebietszone III, in der das Vorhaben von seiner kopplungsbedingten Strahlkraft profitiert. Der Untersuchungsraum inkludiert die relevanten nächstgelegenen attraktiven Wettbewerbsstandorte in den Hauptzentren von Leverkusen (HZ Wiesdorf), Langenfeld (HZ Neue Stadtmitte) und Leichlingen (HZ Leichlingen). Zudem werden die relevanten Wettbewerbsstandorte in Leverkusen-Manfort sowie am Rande der Nachbarkommune Burscheid mit berücksichtigt. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist angesichts der topographischen und siedlungsstrukturellen Barrieren sowie aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen und Wettbewerbsstandorte nicht gegeben.

Abbildung 3 stellt den weiter gefassten Untersuchungsraum, die relevanten Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in drei Zonen) des Planvorhabens dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens und weiter gefasster Untersuchungsraum (nicht nahversorgungsrelevante Sortimente)



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 06/2021; ZVB-Abgrenzung: EHK Leverkusen 2017, EHK Langenfeld 2010, EHK Leichlingen 2011.

Insgesamt befinden sich im Untersuchungsraum vier zentrale Versorgungsbereiche (Haupt- und Stadtbezirkszentren)¹⁴, davon zwei in Leverkusen (HZ Wiesdorf, SBZ Opladen), einer in Langenfeld (HZ Neue Stadtmitte) und einer in Leichlingen (HZ Leichlingen).

Mobilitätsaspekte – insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts – Mitnahmeeffekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird in den untersuchungsrelevanten Sortimenten mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

Aufgrund des geringeren Angebotsnetzes im Sortiment Fahrräder (im Hinblick auf Fahrradfachmärkte) und der daraus resultierenden höheren Strahlkraft des zu untersuchenden Fachmarktes, wird hier ein höherer Streuzufluss i. H. v. 15 % angenommen.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Nach Abstimmung mit den Kommunen im Untersuchungsraum sind Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse folgende Marktveränderungen¹⁵ bekannt:

Stadt Leverkusen

- Ansiedlung von mehreren Anbietern im City Center (HZ Wiesdorf) mit ca. 800 m² VKF mit dem Hauptsortiment Bücher, 1.500 m² VKF mit dem Hauptsortiment Sportartikel und 2.000 m² VKF mit dem Hauptsortiment Fahrräder,
- Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriefachmarktes an der Stauffenbergstraße mit je 800 m² GVKF,
- Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit ca. 1.200 m² GVKF an der Wuppertalstraße,
- Erweiterung des Netto-Marktes, Altenberger Straße 7 auf 950 m² GVKF,
- Erweiterung des ALDI Süd-Marktes, Lützenkirchener Straße 980 m² GVKF,
- Erweiterung des LIDL-Marktes, Bonner Straße auf 900 m² GVKF¹⁶,

¹⁴ Aufgrund der ihnen zugeschriebenen Versorgungsfunktion (Nahversorgung) sind die Nahversorgungszentren innerhalb dieses Untersuchungsraumes nicht von städtebaulicher Relevanz und werden nachfolgend in den zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nicht tiefergehend betrachtet.

¹⁵ noch nicht realisierte Planvorhaben, welche in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen im Sinne eines Worst Case-Ansatzes berücksichtigt werden (teilw. noch nicht genehmigt).

¹⁶ ggf. auch größer, GVKF noch nicht abschließend bekannt.

- Erweiterung des ALDI Süd-Marktes, Wuppertalstraße auf 980 m² GVKF.

Stadt Langenfeld

- Übernahme des real-Marktes durch den Betreiber Kaufland.

Die vorstehend genannten Marktveränderungen wurden im vorliegenden Gutachten als **Bestandssituation** für das Planvorhaben in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum für nahversorgungsrelevante Sortimente (NuG/Drogeriewaren) *(inkl. vorstehender Marktveränderungen)*

Im Untersuchungsraum sind 17 Lebensmitteldiscounter mit durchschnittlich rd. 880 m² GVKF angesiedelt. Des Weiteren sind zehn Lebensmittelsupermärkte mit durchschnittlich rd. 1.520 m² GVKF (inkl. zugehöriger Getränkemärkte) im Untersuchungsraum verortet. Das SB-Warenhaus Kaufland weist eine Gesamtverkaufsfläche von über 5.000 m² auf und offeriert demnach ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch drei stand-alone Getränkemärkte arrondiert.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als in etwa durchschnittlich einzustufen (rd. 0,42 m² VKF NuG/EW)¹⁷. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits etwa ein Viertel der GVKF der strukturprägenden Anbieter im Untersuchungsraum durch das SB-Warenhaus Kaufland offeriert wird¹⁸.

Im Untersuchungsraum sind sechs Drogeriefachmärkte mit einer durchschnittlichen GVKF von rd. 640 m² verortet. Zwei der sechs Drogeriefachmärkte befinden sich im ZVB SBZ Opladen (dm und Rossmann).

Insgesamt befinden sich 18 der 37 vorgenannten strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

¹⁷ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

¹⁸ Der Markt wird aktuell noch durch real betrieben. Eine Übernahme durch Kaufland ist für Ende 2021 geplant. Aktuell ist nicht bekannt, ob es im Zuge der Übernahme zu einer Reduktion der GVKF des SB-Warenhauses kommen wird, sodass dieser zunächst weiterhin mit seiner aktuellen GVKF angenommen wird.

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

Kommune*	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Leverkusen	SBZ Opladen	3.600	16,6	1.400	7,8
	NVZ Bergisch-Neukirchen	1.900	12,1	200	1,0
	NVZ Bürrig	2.700	16,8	200	1,1
	NVZ Küppersteg	1.000	4,3	100	0,4
	NVZ Lützenkirchen	900	4,8	300	1,8
	NVZ Quettingen	300	1,3	**	**
	NVZ Rheindorf-Nord	2.400	14,6	800	4,7
	NVZ Rheindorf-Süd	1.300	7,7	400	2,3
	sonstige Lagen	12.400	79,1	1.600	8,6
Langenfeld	NVZ Reusrath	1.200	7,0	< 200	< 0,7
	sonstige Lagen	7.000	39,8	1.000	4,3
Leichlingen	sonstige Lagen	1.400	5,5	< 200	< 0,7
GESAMT***		36.100	209,9	6.300	32,9

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2020/2021; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** keine nennenswerten Angebotsstrukturen vorhanden; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Relevante Angebotsstrukturen im weiter gefassten Untersuchungsraum (für nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente) (inkl. vorstehender Marktveränderungen)

Im Untersuchungsraum sind sechs strukturprägende Buchfachmärkte (> 100 m² Sortiments-VKF) verortet. Das Angebot im Sortiment **Bücher** wird durch kleinteilige Anbieter sowie im Randsortiment von Lebensmittel- und Fachmärkten arrondiert. Bedeutende Magnetbetriebe sind die beiden Thalia-Märkte im HZ Wiesdorf (Leverkusen) und im HZ Neue Stadtmitte (Langenfeld) sowie ein weiterer, bereits im Bestand berücksichtigter Buchfachmarkt im HZ Wiesdorf (s.o.). Innerhalb des SBZ Opladen ist aktuell kein strukturprägender Anbieter im Sortiment Bücher verortet.

Im Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** sind 28 strukturprägende Anbieter mit Sortiments-VKF von über 100 m² im Untersuchungsraum verortet. Dabei handelt es sich überwiegend um Einrichtungs- und Sonderpostenmärkte, Multisortimenter sowie die strukturprägenden Randsortimente der Baumärkte und SB-Warenhäuser real und Kaufland. Das Angebot wird durch kleinteilige Anbieter sowie im Randsortiment von Lebensmittel- und Fachmärkten arrondiert.

Das Sortiment **Haus- und Heimtextilien** wird durch acht strukturprägende Anbieter (> 100 m² Sortiments-VKF) sowie als Randsortiment in Fachmärkten und durch zahlreiche kleinteilige Anbieter offeriert. Nennenswerte Angebotsstrukturen befinden sich dabei insbesondere in den Baumärkten sowie in einem niedrigpreisigem Einrichtungsfachmarkt (Dänisches Bettenlager).

Die Analyse des Einzelhandelsbestands ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

Tabelle 4: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (Bücher, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien)

Kommune*	Lagedetail	Bücher		GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör		Haus- und Heimtextilien	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Leverkusen	HZ Wiesdorf	1.600	5,7	1.800	3,4	500	0,9
	SBZ Opladen	100	0,6	1.500	2,2	400	0,8
	sonstige Lagen	**	**	1.600	3,2	900	1,9
Burscheid	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Langenfeld	HZ Neue Stadtmitte	800	3,3	1.700	3,3	200	0,4
	sonstige Lagen	< 200	< 0,5	400	0,9	200	0,5
Leichlingen	HZ Leichlingen	300	1,3	800	1,5	300	0,5
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
GESAMT***		2.800	11,2	7.800	14,3	2.600	4,9

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis von ausgewählter Fachliteratur; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** keine nennenswerten Angebotsstrukturen vorhanden; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Das Sortiment **Sportartikel** wird durch sechs strukturprägende Anbieter (> 100 m² Sortiments-VKF) sowie durch zahlreiche kleinteilige Anbieter und als Randsortiment in diversen Fachmärkten (v. a. Multisortimenter) offeriert. Die bedeutendsten Magnetbetriebe sind dabei der Intersport sowie der bereits im Bestand berücksichtigte neue Sportfachmarkt im HZ Wiesdorf (Leverkusen).

Das Sortiment **Fahrräder** wird durch elf strukturprägende Anbieter (> 100 m² Sortiments-VKF) offeriert. Das Sortiment wird überwiegend auf relativ geringer VKF sowie durch zwei großflächige Anbieter (in Burscheid sowie persp. Ansiedlung im HZ Wiesdorf) offeriert.

Tabelle 5: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (Sportartikel und Fahrräder)

Kommune*	Lagedetail	Sportartikel		Fahrräder	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Leverkusen	HZ Wiesdorf	2.500	9,2	2.400	4,0
	SBZ Opladen	200	0,6	300	0,7
	sonstige Lagen	100	0,3	1.500	3,7
Burscheid	sonstige Lagen	***	***	< 1.500	< 3,0
Langenfeld	HZ Neue Stadtmitte	300	1,1	***	***
	sonstige Lagen	< 200	< 0,5	200	0,5
Leichlingen	HZ Leichlingen	200	0,6	***	***
	sonstige Lagen	***	***	< 100	< 0,5
GESAMT**		3.300	11,9	5.500	11,7

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis von ausgewählter Fachliteratur; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** keine nennenswerten Angebotsstrukturen vorhanden; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Im Untersuchungsraum für nahversorgungsrelevante Sortimente (s. Kapitel 4.1) wird eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von rd. 102 erzielt (IfH Köln 2021). Bezogen auf den weiter gefassten Untersuchungsraum für die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente liegt die Kaufkraftkennziffer mit rd. 103 (IfH Köln 2021) leicht darüber.

Die nachfolgenden Tabellen stellen die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (nahversorgungsrelevant)

Kommune*	Einwohner (Stand: 31.12.2019)	Kaufkraft NuG** in Mio. Euro	Kaufkraft Drogerie- waren** in Mio. Euro
Leverkusen	86.053	231,5	33,2
Langenfeld	7.464	21,2	3,1
GESAMT	93.517	252,7	36,2

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2021; Einwohnerzahlen: IT.NRW 2021; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereiche im Untersuchungsraum; **Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (nicht nahversorgungsrelevante Sortimente)

Kommune*	Einwohner (Stand: 31.12.2019)	Bücher	Kaufkraft in Mio. Euro**			
			GPK/Haus- rat/Einrich- tungszubehör	Haus- und Heimtexti- lien	Sport- artikel	Fahrräder
Leverkusen	101.865	9,4	12,4	8,6	15,3	6,3
Burscheid	2.052	0,2	0,3	0,2	0,3	0,1
Langenfeld	27.592	2,8	3,5	2,5	4,5	1,9
Leichlingen	16.904	1,8	2,2	1,6	2,9	1,2
GESAMT	148.413	14,1	18,4	12,8	23,0	9,5

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2021; Einwohnerzahlen: IT.NRW 2021 und GfK (Einwohner auf Straßenabschnittsebene); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereiche im Untersuchungsraum; **Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die jeweiligen Untersuchungsräume (s. Kapitel 4.1) weisen damit folgende sortimentspezifische Zentralitäten¹⁹ auf (unter Berücksichtigung der angesichts der methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinteiligen Strukturen; s. Kapitel 2):

- Nahrungs- und Genussmittel: rd. 89 %;
- Drogeriewaren: rd. 92 %;
- Bücher: rd. 81 %;
- GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör: rd. 88 %;
- Haus- und Heimtextilien: rd. 48 %;
- Sportartikel: rd. 63 %;
- Fahrräder: rd. 125 %.

Somit sind in den untersuchungsrelevanten Sortimenten – außer im Sortiment Fahrräder – aktuell Kaufkraftabflüsse aus dem jeweiligen Untersuchungsraum festzustellen. Dies ist unter anderem auf angebotsstarke Magnetbetriebe außerhalb der Untersuchungsräume sowie den Online-Handel zurückzuführen.

Insbesondere im Sortimentsbereich Haus- und Heimtextilien sind deutliche Kaufkraftabflüsse erkennbar. Diese sind insbesondere auf die beiden Möbelmärkte OSTERMANN und TRENDS direkt südlich des abgegrenzten Untersuchungsraumes zurückzuführen. Die beiden Anbieter verfügen über das größte sortimentspezifische Angebot in Leverkusen und nehmen somit auch für die Einwohner im Untersuchungsraum eine bedeutende Versorgungsfunktion ein.

Die Kaufkraftzuflüsse im Sortiment Fahrräder sind u. a. auf den großflächigen Fachmarkt in Burscheid zurückzuführen, welcher sich am Rande des Untersuchungsraumes befindet und somit über eine darüber hinausgehende Strahlkraft verfügt.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung Planungs- und Bauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2025 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2025;
- Entwicklungsdynamik der untersuchungsrelevanten Branchen (s. auch Kapitel 2);
- Entwicklung der Anteile des Onlinehandels in den untersuchungsrelevanten Sortimenten.

¹⁹ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

Wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, wird für den enger gefassten Untersuchungsraum für nahversorgungsrelevante Sortimente ein leichter Bevölkerungsanstieg von rd. 2,0 % und für den weiter gefassten Untersuchungsraum ein etwas geringerer Bevölkerungsanstieg von rd. 1,7 % prognostiziert²⁰.

Wie in Kapitel 2 dargestellt, lassen sich anhand der Studie des HDE/BBSR 2017 sowie unter Berücksichtigung der Effekte durch die COVID-19-Pandemie bis Ende 2025 folgende Entwicklungen der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten ableiten:

- **Nahrungs- und Genussmittel:** + rd. 2,9 %,
- **Drogeriewaren:** + rd. 2,9 %,
- **Bücher:** „minus“ rd. 5,0 %.

Im Sinne des gewählten Worst Case-Ansatzes für die Sortimentsbereiche und Sortimente **GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Sportartikel** und **Fahrräder** auf eine Berücksichtigung der anzunehmenden positiven Entwicklung der Kaufkraft verzichtet und auf den Status Quo abgestellt (es wird lediglich die Einwohnerentwicklung im Untersuchungsraum berücksichtigt).

In Summe ergeben sich somit für den Untersuchungsraum Nahversorgung folgende durchschnittliche Entwicklungen der Nachfrage bis Ende 2025:

- **Nahrungs- und Genussmittel:** durchschnittliche Entwicklung um + rd. 4,9 % bzw. rd. 12,7 Mio. Euro auf rd. 269,4 Mio. Euro.
- **Drogeriewaren:** durchschnittliche Entwicklung um + rd. 4,9 % bzw. rd. 1,8 Mio. Euro auf rd. 38,7 Mio. Euro.

Für den Untersuchungsraum (weitere Sortimente) ergeben sich folgende durchschnittliche Entwicklungen der Nachfrage bis Ende 2025:

- **Bücher:** durchschnittliche Entwicklung um rd. „minus“ 3,4 % bzw. rd. „minus“ 0,5 Mio. Euro auf rd. 13,7 Mio. Euro.
- **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör:** durchschnittliche Entwicklung um + rd. 1,7 % bzw. rd. 0,3 Mio. Euro auf rd. 18,7 Mio. Euro.
- **Haus- und Heimtextilien:** durchschnittliche Entwicklung um rd. + rd. 1,7 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro auf rd. 13,0 Mio. Euro.
- **Sportartikel:** durchschnittliche Entwicklung um + rd. 1,7 % bzw. rd. 0,4 Mio. Euro auf rd. 23,4 Mio. Euro.
- **Fahrräder:** durchschnittliche Entwicklung um + rd. 1,7 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro auf rd. 9,7 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet die jeweilige sortimentspezifische Kaufkraftentwicklung entsprechend Berücksichtigung.

²⁰ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

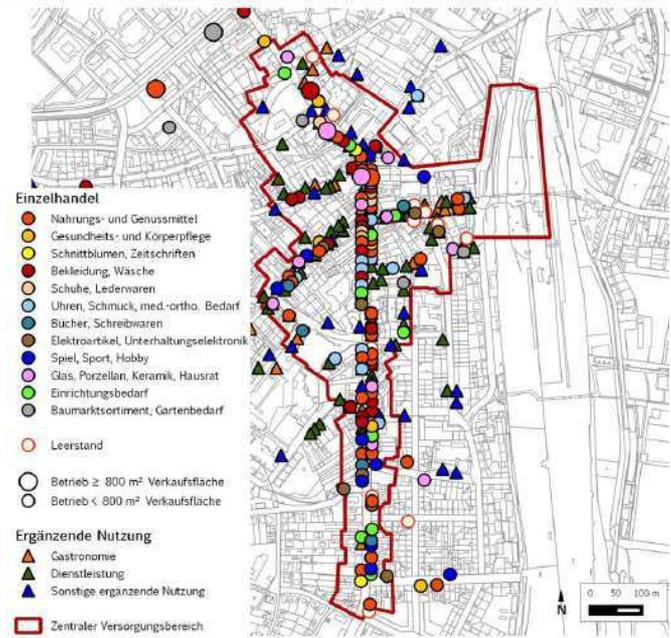
Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf eigene Vor-Ort-Analysen, das EHK Leverkusen 2017, das EHK Langenfeld 2010 und das EHK Leichlingen 2011 zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 8: Steckbrief ZVB HZ Wiesdorf (Leverkusen) (weiter gefasster Untersuchungsraum)

Lage	
Verortung	Stadtbezirk I, Stadtteil Wiesdorf
Distanz zum Vorhaben	4,5 km (Fahrtdistanz)
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integriertes Zentrum mit teilweise Bezug zur Wohnbebauung; östliche Begrenzung durch Bahnhofstestelle und Bundesstraße
Einzelhandelsstruktur	○ ● ●
Angebotsstruktur	Der dichteste Einzelhandelsbesatz findet sich im Hauptzentrum entlang der Achsen Hauptstraße/Wiesdorfer Platz und Dönhoffstraße sowie in der nordöstlich gelegenen Rathaus-Galerie. Die Angebotsstruktur des Hauptzentrums ist vielfältig und bietet Waren aus dem kurz-, mittel und langfristigen Bedarfsbereich. Ergänzt wird das große Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote sowie weitere zentrenergänzende Funktionen. In einigen Lagen ist eine gewisse Leerstandsproblematik erkennbar (bspw. in den Luminaden)
Magnetbetriebe (Auswahl)	Peek und Cloppenburg, TK Maxx, Thalia, INTERSPORT, Galeria Kaufhof, KODi, persp. Sport-FM, Buch-FM und Fahrrad-FM
Verkehrliche Anbindung	○ ○ ●
MIV & ÖPNV	Das Hauptzentrum Wiesdorf ist vorwiegend über die B 8 (Europaring) für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Die größeren Center und Galerien bieten verschiedene zentrale Parkmöglichkeiten. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den DB- und S-Bahn-Haltepunkt „Leverkusen Mitte“. Darüber hinaus befinden sich zahlreiche Bushaltestellen entlang der Wöhlerstraße und Hauptstraße.
Städtebauliche Struktur	○ ● ●
Struktur & Erscheinungsbild	Die Hauptachse über Hauptstraße und Wiesdorfer Platz umfasst rd. 700 m. Während der westliche Teil den historischen innerstädtischen Geschäftsbereich darstellt und durch kleinteilige Strukturen gekennzeichnet ist, finden sich großflächige Einzelgebäude (Galeria Kaufhof, Peek & Cloppenburg) in den nördlichen sowie ganze Zentren (Rathaus-Galerie, City Center) in den östlichen Teilbereichen. Grünflächen für Aufenthaltsqualität im Freien gibt es in dem Gebiet selbst nicht. Außerhalb liegt fast direkt angrenzend der Bayer Erholungspark.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Die Versorgungsfunktion für das gesamte Leverkusener Stadtgebiet wird angesichts der vorhandenen Angebotsstrukturen sowie zentrenergänzenden Funktionen erfüllt. Darüber hinaus bestehen auch für Teile der umliegenden Kommunen hier ausreichende Versorgungsmöglichkeiten.
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p>Einzelhandel</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Nahrungs- und Genussmittel ● Gesundheits- und Körperpflege ● Schnittblumen, Zeitschriften ● Bekleidung, Wäsche ● Schuhe, Lederwaren ● Uhren, Schmuck, med.-ortho. Bedarf ● Bücher, Schreibwaren ● Elektroartikel, Unterhaltungselektronik ● Spiel, Sport, Hobby ● Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat ● Einrichtungsbedarf ● Baumarktsortiment, Gartenbedarf <p>○ Leerstand</p> <p>○ Betrieb ≥ 800 m² Verkaufsfläche ○ Betrieb < 800 m² Verkaufsfläche</p> <p>Ergänzende Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲ Gastronomie ▲ Dienstleistung ▲ Sonstige ergänzende Nutzung <p>▭ Zentraler Versorgungsbereich</p> </div> <div style="flex: 2;"> </div> </div>

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Leverkusen 2017, S. 92-96; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 9: Steckbrief ZVB SBZ Opladen (Leverkusen)

Lage	
Verortung	Stadtbezirk II, Stadtteil Opladen
Distanz zum Vorhaben	-
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integriertes Zentrum mit Bezug zur Wohnbebauung; nördliche angrenzende befindet sich ein Krankenhaus.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Stadtbezirkszentrums ist vorwiegend geprägt durch Waren aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote sowie weitere zentrenergänzende Nutzungen. Insgesamt sind ein vergleichsweise geringer Filialisierungsgrad und ein eher kleinteiliger Besatz festzustellen. Im Bereich der Bahnhofstraße sind gewisse Trading-Down-Tendenzen erkennbar.
relevante Magnetbetriebe	REWE, Netto, dm, Rossmann, Woolworth
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Das Stadtbezirkszentrum ist vorwiegend über die L 291/L 219 (Bonner Straße/Rat-Deycks-Straße), die B 8 (Europaring) sowie die L 288 (Bonner Straße/Fixheider Straße) für den motorisierten Individualverkehr erreichbar und verfügt über mehrere ober- und unterirdische Parkmöglichkeiten. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den DB-Haltepunkt „Opladen“ sowie den „Busbahnhof Opladen“. Zudem befinden sich zahlreiche Bushaltestellen entlang der Hauptachse Düsseldorfer Straße/Kölner Straße sowie darüber hinaus in der Goethestraße.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der rd. 1 km langen Hauptachse Düsseldorfer Straße/Kölner Straße organisiert. Der nördliche Teilbereich entlang der Düsseldorfer Straße ist durch großflächige Handelsnutzungen aus dem fachmarktorientierten Bereich geprägt. Die in südlicher Richtung angrenzende kleinteiliger strukturierte Fußgängerzone (Kölner Straße) bildet die Hauptlage des Stadtbezirkszentrums. Im weiteren Verlauf der Kölner Straße prägen inhabergeführte Fachgeschäfte mit überwiegend qualitätsorientierten und zum Teil beratungsintensiven Angeboten das Opladener Zentrum. Die Fußgängerzone bietet Aufenthaltsqualität bei allerdings wenig Grün und teils sanierungsbedürftigen Fassaden.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Die Versorgungsfunktion für die rd. 48.000 EW des Stadtbezirks II wird angesichts der vorhandenen Angebotsstrukturen sowie zentrenergänzenden Funktionen erfüllt.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	

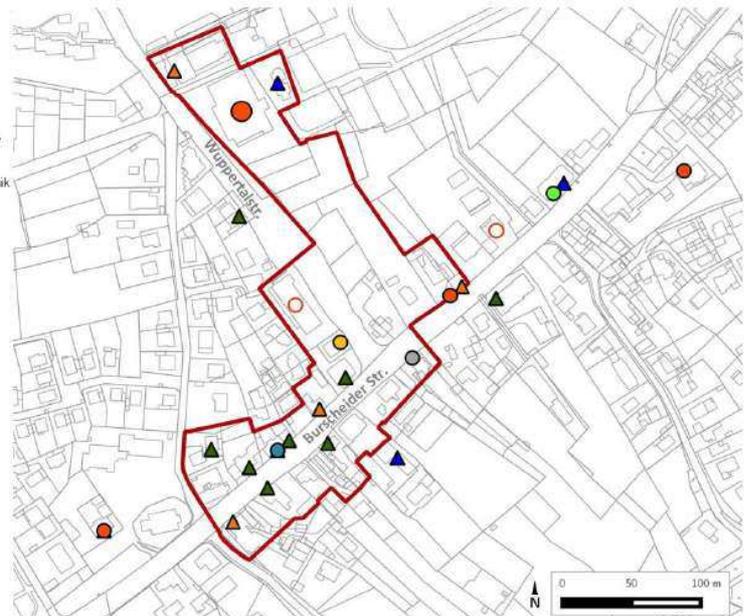
Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Leverkusen 2017, S. 110-114; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 10: Steckbrief ZVB NVZ Bergisch-Neukirchen (Leverkusen)

Lage	
Verortung	Stadtbezirk II, Stadtteil Bergisch Neukirchen
Distanz zum Vorhaben	2,9 km (Fahrtdistanz)
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung; nördlich befindet sich eine größere Sportstätte mit Tennisfeldern und Fußballplatz sowie ein Hallenbad
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Nahversorgungszentrums ist vorwiegend geprägt durch Waren aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich. Durch die Neuansiedlung des Vollsortimenters herrscht ein ausgewogener Betriebstypenmix. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch vereinzelte Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	ALDI Süd, Lebensmittelvollsortimenter (persp.)
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Das Nahversorgungszentrum ist über die L 291 (Burscheider Straße), die L 359 (Wuppertalstraße) und die K 2 (Zum Claashäuschen) für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Die größte Parkmöglichkeit stellt der eigene Parkplatz des ALDI Süd-Marktes dar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Wuppertalstraße“ im Süden und „Stadthalle“ im Norden.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Entlang des rd. 250 m langen Bereichs an der Burscheider Straße finden sich kleinere Geschäfte und Gastronomiebetriebe, während sich das größere Einzelhandelsangebot im Wesentlichen auf den ALDI Süd-Markt und (persp.) den Vollsortimenter im Norden des Zentrums an der Wuppertalstraße beschränkt.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Die Versorgungsfunktion für die rd. 6.700 EW des Stadtteils Bergisch Neukirchen wird durch den ALDI Süd-Markt und den (persp.) Vollsortimenter sichergestellt.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

- Einzelhandel**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - Gesundheits- und Körperpflege
 - Schnittblumen, Zeitschriften
 - Bekleidung, Wasche
 - Schuhe, Lederwaren
 - Uhren, Schmuck, med.-ortho. Bedarf
 - Bücher, Schreibwaren
 - Elektroartikel, Unterhaltungselektronik
 - Spiel, Sport, Hobby
 - Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
 - Einrichtungsbedarf
 - Baumarktsortiment, Gartenbedarf
 - Leerstand
 - Betrieb ≥ 800 m² Verkaufsfläche
 - Betrieb < 800 m² Verkaufsfläche
- Ergänzende Nutzung**
- ▲ Gastronomie
 - ▲ Dienstleistung
 - ▲ Sonstige ergänzende Nutzung
 - Zentraler Versorgungsbereich



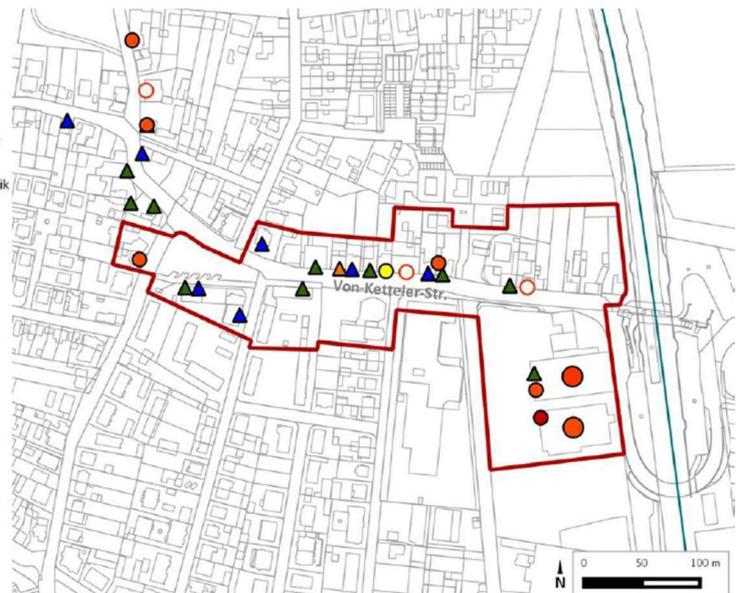
Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Leverkusen 2017, S. 124-126; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 11: Steckbrief ZVB NVZ Bürrig (Leverkusen)

Lage	
Verortung	Stadtbezirk II, Stadtteil Bürrig
Distanz zum Vorhaben	3,7 km (Fahrtdistanz)
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integriertes Nahversorgungszentrum mit einseitigem Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Nahversorgungszentrums ist geprägt durch die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte REWE und ALDI Süd sowie den Textildiscounter KiK. Dominierend sind daher Waren aus dem kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich. Daneben gibt es zwei kleinere Fachmärkte des langfristigen Bedarfsbereichs sowie einen Gebrauchtwagenhändler. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch kleinere Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	REWE, ALDI Süd
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Das Nahversorgungszentrum ist vorwiegend über die L 293 (Von-Ketteler-Straße/Myliusstraße) sowie den Bürriger Weg entlang der Bahngleise und den Overfeldweg aus Richtung Süden für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Parkflächen finden sich v. a. an den beiden Lebensmittelmärkten. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den S-Bahn-Haltepunkt „Leverkusen-Küppersteg“ sowie die Bushaltepunkte „Von-Ketteler-Straße“ und „Ahrstraße“.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte und der Textildiscounter im südöstlichen Teil des Gebiets dominieren das rd. 400 m lange Gebiet. Daneben befindet sich ein flächenintensiver Gebrauchtwagenhändler. Die nördliche Straßenseite der Von-Ketteler-Straße weist dagegen kleinteilige Strukturen auf. Eine kleine Grünfläche im westlichen Teilgebiet lockert die Bebauung auf, kann allerdings allein kaum Aufenthaltsqualitäten schaffen.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Die Versorgungsfunktion für die rd. 6.500 EW des Stadtteils Bürrig wird angesichts der vorhandenen Angebotsstrukturen (v. a. durch die Kombination aus Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) erfüllt und teils auf den angrenzenden Stadtteil Küppersteg ausgeweitet.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

- Einzelhandel**
- Nahrungsmittel- und Genussmittel
 - Gesundheits- und Körperpflege
 - Schnittblumen, Zeitschriften
 - Bekleidung, Wäsche
 - Schuhe, Lederwaren
 - Uhren, Schmuck, med.-ortho. Bedarf
 - Bücher, Schreibwaren
 - Elektroartikel, Unterhaltungselektronik
 - Spiel, Sport, Hobby
 - Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
 - Einrichtungsbedarf
 - Baumarktsortiment, Gartenbedarf
 - Leerstand
 - Betrieb ≥ 800 m² Verkaufsfläche
 - Betrieb < 800 m² Verkaufsfläche
- Ergänzende Nutzung**
- ▲ Gastronomie
 - ▲ Dienstleistung
 - ▲ Sonstige ergänzende Nutzung
 - Zentraler Versorgungsbereich



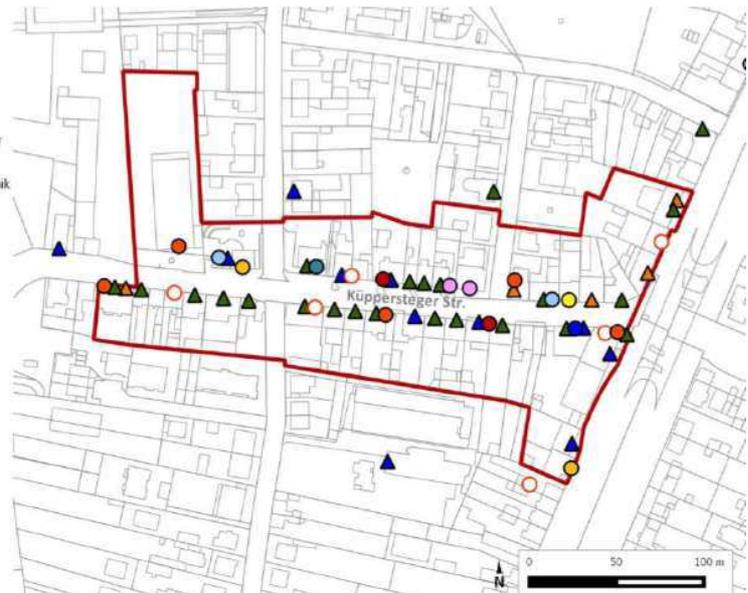
Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Leverkusen 2017, S. 115-117; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 12: Steckbrief ZVB NVZ Küppersteg (Leverkusen)

Lage	
Verortung	Stadtbezirk II, Stadtteil Küppersteg
Distanz zum Vorhaben	3,0 km (Fahrtdistanz)
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integriertes Nahversorgungszentrum mit starkem Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur	○ ○ ●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Nahversorgungszentrums ist vorwiegend geprägt durch Waren aus dem kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch einige Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	Netto, Hepsi-Markt (< 300 m ² VKF)
Verkehrliche Anbindung	○ ○ ●
MIV & ÖPNV	Das Nahversorgungszentrum ist über die L 293 (Küppersteger Straße) und die B 8 (Europaring) sowie die Alte Landstraße für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Die größte Parkfläche bietet der Netto-Markt im westlichen Teilgebiet. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den S-Bahn-Haltepunkt „Leverkusen-Küppersteg“ sowie die Bushaltestellen „Küppersteg Post“ und „Küppersteger Straße“.
Städtebauliche Struktur	● ● ○
Struktur & Erscheinungsbild	Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich über eine Distanz von rd. 300 m entlang der Küppersteger Straße. Der Netto-Markt stellt den standortprägenden Einzelhandelsbetrieb im westlichen Gebiet dar. Daneben präsentiert sich der weitere Besatz als kleinteilige Strukturen. Insbesondere im östlichen Zentrumsbereich sind objektseitige Defizite, u. a. bzgl. der Fassadengestaltung erkennbar und lassen keine Aufenthaltsqualitäten entstehen.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Das Nahversorgungszentrum übernimmt den Versorgungsauftrag für den westlichen Bereich des Stadtteils Küppersteg zwischen den Autobahnen A 3 im Osten und A 1 im Süden mit insgesamt rd. 7.400 EW. Dieser wird durch die vorhandenen Angebote größtenteils erfüllt, wobei auch die breiteren Angebotsstrukturen im NVZ Bürrig zusätzlich genutzt werden.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

- Einzelhandel**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - Gesundheits- und Körperpflege
 - Schnittblumen, Zeitschriften
 - Bekleidung, Wäsche
 - Schuhe, Lederwaren
 - Uhren, Schmuck, med.-ortho. Bedarf
 - Bücher, Schreibwaren
 - Elektroartikel, Unterhaltungselektronik
 - Spiel, Sport, Hobby
 - Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
 - Einrichtungsbedarf
 - Baumarktsortiment, Gartenbedarf
 - Leerstand
 - Betrieb ≥ 800 m² Verkaufsfläche
 - Betrieb < 800 m² Verkaufsfläche
- Ergänzende Nutzung**
- ▲ Gastronomie
 - ▲ Dienstleistung
 - ▲ Sonstige ergänzende Nutzung
 - ▭ Zentraler Versorgungsbereich



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Leverkusen 2017, S. 118-120; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 13: Steckbrief ZVB NVZ Lützenkirchen (Leverkusen)

Lage	
Verortung	Stadtbezirk III, Stadtteil Lützenkirchen
Distanz zum Vorhaben	4,3 km (Fahrtdistanz)
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integriertes Nahversorgungszentrum mit Bezug zur Wohnbebauung; im Südosten schließt ein Park mit Friedhof an
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Nahversorgungszentrums weist Waren aus dem kurzfristigen sowie auch dem mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich auf. Prägend ist der neugestaltete Marktplatz im nordwestlichen Teilgebiet. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch einige Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Magnetbetriebe	Netto, Rossmann, Baumarkt
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Das Nahversorgungszentrum ist über die L 291 (Lützenkirchener Straße/Altenberger Straße) und die L 58 (Kapellenstraße/Von-Knoeringen-Straße) für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Parkmöglichkeiten finden sich v. a. am östlich gelegenen Netto-Markt und Baustoffhandel. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Lützenkirchen Mitte“ im westlichen Teilgebiet.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich über eine Distanz von rd. 350 m westlich und östlich des Kreisverkehrs an der Lützenkirchener und der Altenberger Straße. Städtebaulich prägt der von mehrgeschossigen Wohnblöcken eingerahmte neu gestaltete Marktplatz das Erscheinungsbild im nordwestlichen Teilgebiet, der hier neue Aufenthaltsqualitäten schafft. Südwestlich ist die Bebauung deutlich kleinteiliger, während im östlichen Teil der strukturprägende Netto-Markt und der Baustoffhandel mit großen oberirdischen Parkflächen dominieren.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Das Nahversorgungszentrum gewährleistet die Versorgung von insgesamt knapp 10.000 EW aus dem östlichen Stadtteil sowie den Siedlungsbereichen Biesenbach und Schöne Aussicht.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p>Einzelhandel</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Nahrung- und Genussmittel ● Gesundheits- und Körperpflege ● Schnittblumen, Zeitschriften ● Bekleidung, Wäsche ● Schuhe, Lederwaren ● Uhren, Schmuck, med-ortho. Bedarf ● Bücher, Schreibwaren ● Elektroartikel, Unterhaltungselektronik ● Spiel, Sport, Hobby ● Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat ● Einrichtungsbedarf ● Baumarktsortiment, Gartenbedarf ○ Leerstand ○ Betrieb ≥ 800 m² Verkaufsfläche ○ Betrieb < 800 m² Verkaufsfläche <p>Ergänzende Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲ Gastronomie ▲ Dienstleistung ▲ Sonstige ergänzende Nutzung <p>▭ Zentraler Versorgungsbereich</p> </div> <div style="flex: 2;"> </div> </div>

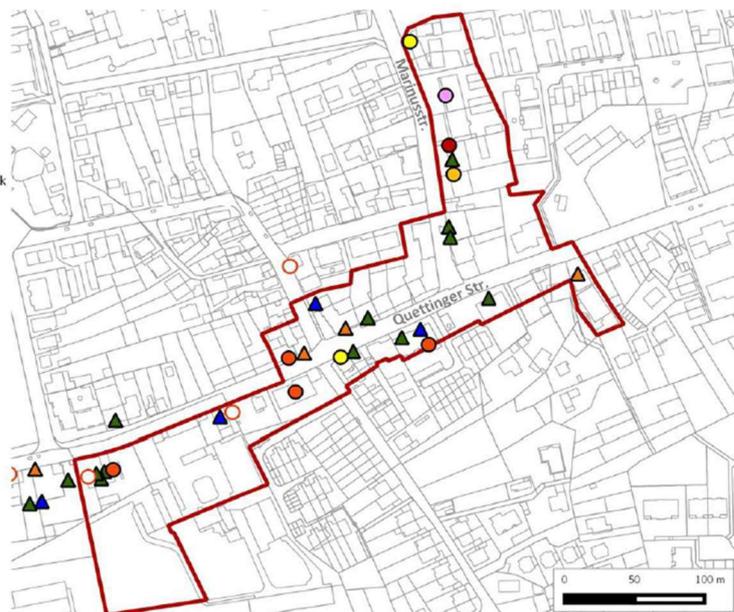
Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Leverkusen 2017, S. 150-152; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 14: Steckbrief ZVB NVZ Quettingen (Leverkusen)

Lage	
Verortung	Stadtbezirk II, Stadtteil Quettingen
Distanz zum Vorhaben	2,8 km (Fahrtdistanz)
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integriertes Nahversorgungszentrum mit Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur	●●○
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Nahversorgungszentrums ist vorwiegend geprägt durch Waren aus dem kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich. Ergänzt wird es durch einen Gastronomiebetrieb im Zentrum des Gebiets und diverse Dienstleistungsbetriebe. Innerhalb des ZVB ist kein strukturprägender Lebensmittel-discounter oder -vollsortimenter vertreten.
relevante Magnetbetriebe	Poloness-Markt (< 300 m ² VKF)
Verkehrliche Anbindung	○○●
MIV & ÖPNV	Das Nahversorgungszentrum ist über die K 4 (Quettinger Straße) und die Maurinusstraße sowie die Jacob-Fröhlen-Straße für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Einen Parkplatz gibt es direkt an der Mündung der Maurinusstraße auf die Quettinger Straße und zudem kleinere Flächen bei Centhaus und einem ethnischen Supermarkt. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Jacobistraße“.
Städtebauliche Struktur	○○●
Struktur & Erscheinungsbild	Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich über eine Distanz von rd. 400 m entlang der Quettinger Straße und nördlich entlang der Maurinusstraße. Die städtebaulichen Strukturen sind eher kleinteilig aber dicht und es gibt keine Grünflächen oder besondere Aufenthaltsqualitäten.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Das Nahversorgungszentrum übernimmt den Versorgungsauftrag für die nordöstlichen Siedlungsbereiche des Stadtteils Quettingen mit einem Potenzial von rd. 8.700 EW. Diesem wird es mit der vorhandenen Angebotsstruktur aktuell aufgrund des Fehlens eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes nicht gerecht.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

- Einzelhandel**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - Gesundheits- und Körperpflege
 - Schnittblumen, Zeitschriften
 - Bekleidung, Wasche
 - Schuhe, Lederwaren
 - Uhren, Schmuck, med.-ortho. Bedarf
 - Bücher, Schreibwaren
 - Elektroartikel, Unterhaltungselektronik
 - Spiel, Sport, Hobby
 - Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
 - Einrichtungsbedarf
 - Baumarktsortiment, Gartenbedarf
 - Leerstand
 - Betrieb ≥ 800 m² Verkaufsfläche
 - Betrieb < 800 m² Verkaufsfläche
- Ergänzende Nutzung**
- ▲ Gastronomie
 - ▲ Dienstleistung
 - ▲ Sonstige ergänzende Nutzung
- Zentraler Versorgungsbereich



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Leverkusen 2017, S. 121-123; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 15: Steckbrief ZVB NVZ Rheindorf-Nord (Leverkusen)

Lage	
Verortung	Stadtbezirk I, Stadtteil Rheindorf
Distanz zum Vorhaben	5,3 km (Fahrtdistanz)
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integriertes Zentrum mit Bezug zur Wohnbebauung; soziale Einrichtungen grenzen im Westen an, der Friedenspark im Südwesten
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (v. a. Lebensmitteldiscounter). Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch einige Dienstleistungsangebote und kleine Gastronomiebetriebe.
relevante Magnetbetriebe	LIDL, Penny, dm, Trink & Spare
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Das Nahversorgungszentrum ist über die L 291 (Solinger Straße) und die L 108 (Elbestraße/Masurenstraße) sowie den Königsberger Platz für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Parkmöglichkeiten gibt es ausreichend an den beiden großen Lebensmitteldiscountern. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Königsberger Platz“.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Die Ausdehnung des Nahversorgungszentrums beträgt in Nord-Süd-Richtung rd. 250 m, sodass es sich um einen vergleichsweise kompakten Zentrumsbereich handelt. Aus städtebaulicher Sicht weist der Bereich rund um den Königsberger Platz durch hohe Bauten und wenig Licht zum Teil erhebliche Defizite im Hinblick auf die dortige Aufenthaltsqualität auf. Teilweise wirken die Parkflächen überdimensioniert und laden nicht zum Verweilen ein.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Die Versorgungsfunktion für die rd. 7.500 EW des statistischen Bezirkes Rheindorf-Nord wird durch die vorhandenen Angebotsstrukturen sichergestellt.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p>Einzelhandel</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Nahrungsmittel- und Genussmittel ● Gesundheits- und Körperpflege ● Schnittblumen, Zeitschriften ● Bekleidung, Wäsche ● Schuhe, Lederwaren ● Uhren, Schmuck, med.-ortho. Bedarf ● Bücher, Schreibwaren ● Elektroartikel, Unterhaltungselektronik ● Spiel, Sport, Hobby ● Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat ● Einrichtungsbedarf ● Baumarktsortiment, Gartenbedarf <p>○ Leerstand</p> <p>○ Betrieb ≥ 800 m² Verkaufsfläche</p> <p>○ Betrieb < 800 m² Verkaufsfläche</p> <p>Ergänzende Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲ Gastronomie ▲ Dienstleistung ▲ Sonstige ergänzende Nutzung <p>□ Zentraler Versorgungsbereich</p> </div> <div style="flex: 2;"> </div> </div>

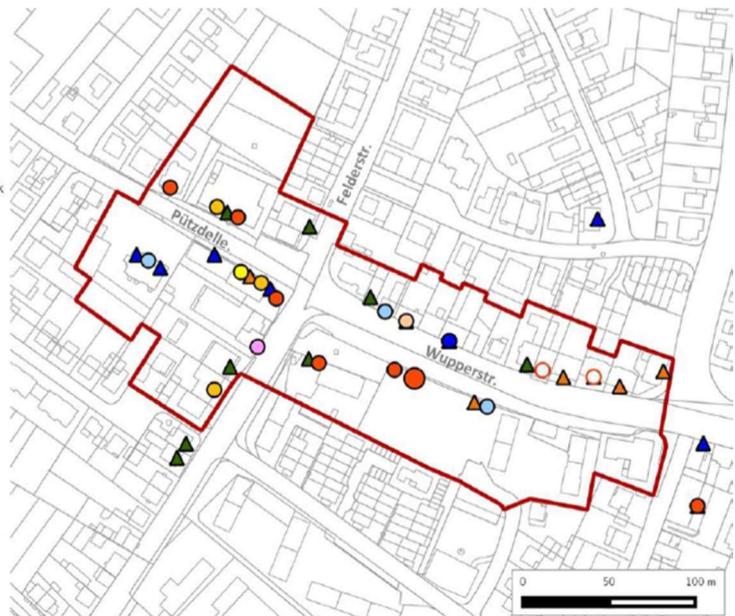
Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Leverkusen 2017, S. 100-102; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 16: Steckbrief ZVB NVZ Rheindorf-Süd (Leverkusen)

Lage	
Verortung	Stadtbezirk I, Stadtteil Rheindorf
Distanz zum Vorhaben	5,7 km (Fahrtdistanz)
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integriertes Zentrum mit Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur	○ ○ ●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum bietet Waren aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch einige Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA, Rossmann, KODi
Verkehrliche Anbindung	○ ○ ●
MIV & ÖPNV	Das Nahversorgungszentrum ist über die L 108 (Solinger Straße/Wupperstraße), die Pützdelles sowie die Felderstraße für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Die größte oberirdische Parkfläche befindet sich hinter der Rossmann-Filiale und EDEKA bietet eine Tiefgarage. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Pützdelles“.
Städtebauliche Struktur	○ ● ○
Struktur & Erscheinungsbild	Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich über rd. 350 m westlich und östlich des Kreisverkehrs, sodass es sich um einen vergleichsweise kompakten Zentrumsbereich handelt. Aus städtebaulicher Sicht wirkt der gesamte Bereich dominiert vom Autoverkehr und weist keine besonderen Aufenthaltsqualitäten in Form von Verweilmöglichkeiten oder Grünflächen auf.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Die Versorgungsfunktion für die rd. 8.500 EW des südlichen Stadtteils Rheindorf wird durch die vorhandenen Angebotsstrukturen sichergestellt und auch angrenzende Siedlungsbereiche in Hitdorf und Bürrig nutzen die hier vorhandenen Versorgungsmöglichkeiten.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

- Einzelhandel**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - Gesundheits- und Körperpflege
 - Schnittblumen, Zeitschriften
 - Bekleidung, Wäsche
 - Schuhe, Lederwaren
 - Uhren, Schmuck, med.-ortho. Bedarf
 - Bücher, Schreibwaren
 - Elektroartikel, Unterhaltungselektronik
 - Spiel, Sport, Hobby
 - Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
 - Einrichtungsbedarf
 - Baumarktsortiment, Gartenbedarf
 - Leerstand
 - Betrieb ≥ 800 m² Verkaufsfläche
 - Betrieb < 800 m² Verkaufsfläche
- Ergänzende Nutzung**
- ▲ Gastronomie
 - ▲ Dienstleistung
 - ▲ Sonstige ergänzende Nutzung
- ▭ Zentraler Versorgungsbereich



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Leverkusen 2017, S. 103-105; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 17: Steckbrief ZVB HZ Neue Stadtmitte (Langenfeld) (weiter gefasster Untersuchungsraum)

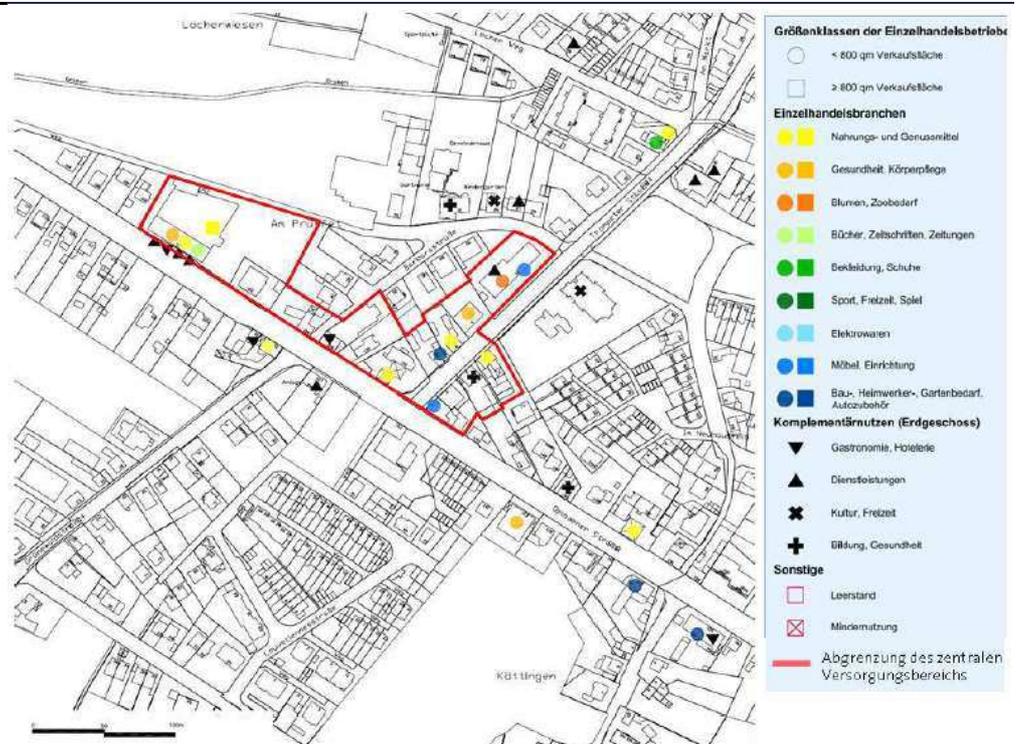
Lage	
Verortung	Stadtmitte Langenfeld; Stadtteil Immigrath
Distanz zum Vorhaben	7,1 km (Fahrtdistanz)
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integriertes Zentrum mit Bezug zur Wohnbebauung; ein Friedhof und ein Gymnasium grenzen im Westen an
Einzelhandelsstruktur	
	○○●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Hauptzentrums ist vielfältig und bietet sowohl mehrere Angebote aus dem kurzfristigen (Lebensmittel, Drogerie) als auch aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik). Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote sowie öffentliche Einrichtungen (u. a. Stadtverwaltung und Kfz-Zulassungsstelle).
relevante Magnetbetriebe	Thalia, INTERSPORT, KODi, Woolworth, Depot
Verkehrliche Anbindung	
	○○●
MIV & ÖPNV	Das Hauptzentrum ist über die L 402 (Theodor-Heuss-Straße/Solinger Straße) im Norden sowie die L 2019 (Düsseldorfer Straße) und die Hauptstraße aus Richtung Süden für den motorisierten Individualverkehr erreichbar und bietet eine Vielzahl an Parkmöglichkeiten. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestpunkte „Rathaus“, „Turnerstraße“, „Stadtgalerie“ und „Marktplatz“.
Städtebauliche Struktur	
	○●○
Struktur & Erscheinungsbild	Städtebaulich besteht das sich rd. 700 m in Nord-Süd-Richtung erstreckende Gebiet im nördlichen und mittleren Teil v. a. aus großflächiger Bebauung in Form zweier Einkaufszentren, die sich deutlich vom eher kleinteilig geprägten Umfeld abheben. Der südliche Teil entlang der Hauptstraße ist in Bezug auf die Größe und Art der Bebauung stärker an seine Umgebung angepasst. Grünflächen mit potenziellen Aufenthaltsqualitäten im Freien finden sich lediglich am Konrad-Adenauer-Platz im äußersten Norden des Bereichs.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Die Versorgungsfunktion für die Stadt Langendorf mit rd. 59.000 EW wird durch die vorhandenen Angebotsstrukturen sichergestellt. Darüber hinaus besteht durch die Angebotsvielfalt auch eine regionale Anziehungskraft aus Monheim am Rhein und Leichlingen.
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Langenfeld 2010, S. 86-93; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 18: Steckbrief ZVB NVZ Reusrath (Langenfeld)

Lage	
Verortung	Stadtteil Reusrath
Distanz zum Vorhaben	3,7 km (Fahrtdistanz)
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integriertes Zentrum mit starkem Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur	
Einzelhandelsstruktur	●●●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Nahversorgungszentrums ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich. Ergänzt wird das Angebot durch wenige mittel- und langfristige Bedarfsgüter sowie Gastronomie- und Dienstleistungsangebote. Hauptankerbetrieb ist der Vollsortimenter REWE am westlichen Teil der Opladener Straße.
relevante Magnetbetriebe	REWE
Verkehrliche Anbindung	
Verkehrliche Anbindung	●●●
MIV & ÖPNV	Das Nahversorgungszentrum ist über die L 219 (Opladener Straße) und die L 294 (Trompeter Straße) für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Der REWE-Markt verfügt über einen eigenen oberirdischen Parkplatz. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Grünwaldstraße“.
Städtebauliche Struktur	
Städtebauliche Struktur	●●●
Struktur & Erscheinungsbild	Entlang der Opladener Straße erstreckt sich das nur rd. 200 m lange Zentrum auf der nördlichen Straßenseite, da auf der südlichen Straßenseite nur ein sehr geringer Handelsbesatz ansässig ist und die Opladener Straße eine Barriere darstellt, die keine funktionsfähige Verknüpfung mit den nördlich gelegenen Nutzungen ermöglicht. Zudem profitieren die Betriebe an der Trompeter Straße aufgrund der fehlenden Sichtbarkeit und Verknüpfung kaum von der Anziehungskraft des Lebensmittelmarktes.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Das Nahversorgungszentrum übernimmt die Versorgungsfunktion für den Stadtteil Reusrath mit rd. 7.100 EW. Diese wird v. a. durch den Vollsortimenter REWE sichergestellt.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

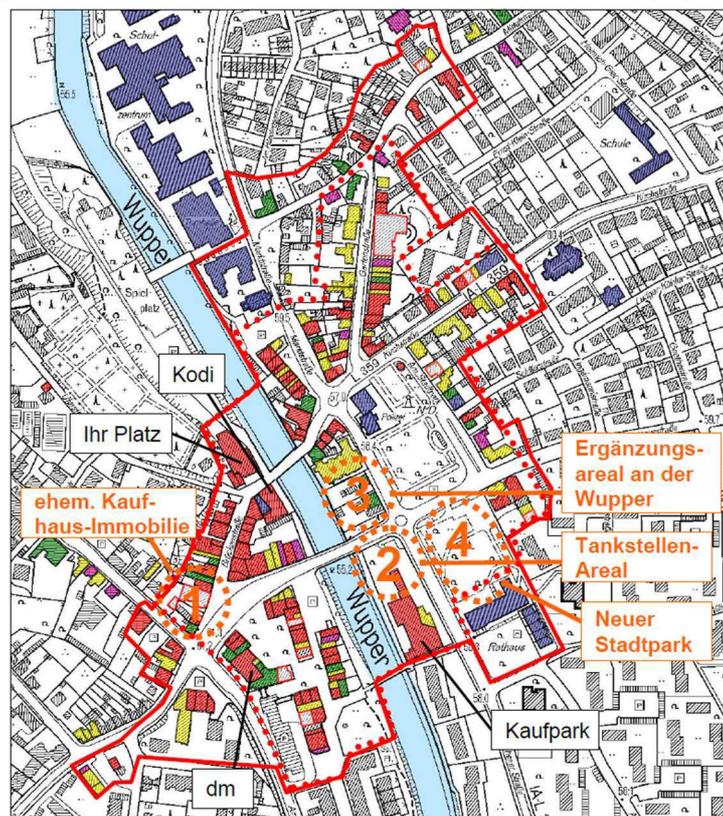


Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Langenfeld 2010, S. 108-111; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 19: Steckbrief ZVB HZ Leichlingen (weiter gefasster Untersuchungsraum)

Lage	
Verortung	Stadtmitte Leichlingen
Distanz zum Vorhaben	6,8 km (Fahrtdistanz)
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integriertes Zentrum mit Bezug zur Wohnbebauung, sowohl westlich als auch östlich der Wupper; im östlichen Gebiet befindet sich der Stadtpark
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Hauptzentrums weist vorwiegend kleinflächige Angebote aus dem kurz-, mittel- und auch langfristigen Bedarfsbereich auf. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote. Größere Lebensmittelversorger finden sich dagegen nicht im Zentrum.
relevante Magnetbetriebe	Buchhandlung (2x), KODi, Tedi, Sportfachgeschäft
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Das Zentrum ist über die L 79 (Bahnhofstraße), die L 359 (Neukirchener Straße/Kirchstraße) sowie die Marktstraße und die Montanusstraße für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Die beiden Bereiche östlich und westlich der Wupper werden über die Montanusstraße/Brückenstraße miteinander verbunden. Direkt der Wupper befindet sich ein kostenfreier Parkplatz. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestpunkte „Busbahnhof“, „Im Brückerfeld“ und „Wallgraben“.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Die Ausdehnung des Hauptzentrums wird durch die Wupper in einen westlichen und einen östlichen Teil zerschnitten. Der östliche Stadtpark zwischen Busbahnhof und Stadtverwaltung bietet Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien, während sich der im westlichen Teil gelegene Platz „Im Brückerfeld“ aus städtebaulicher Sicht als versiegelte, kahle und unattraktive Fläche zeigt.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Die Versorgungsfunktion für die Stadt Leichlingen mit rd. 28.000 EW wird durch die hier vorhandenen Angebotsstrukturen nur zum Teil sichergestellt. Wichtige großflächigere Lebensmittelversorger befinden sich außerhalb des ausgewiesenen Gebiets.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Leichlingen 2011, S. 46-.50; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Der in Rede stehende Standort befindet sich innerhalb der Abgrenzungen des ZVB SBZ Opladen, dessen Bestandsstrukturen westlich an den Vorhabenstandort anschließen. Das Standortumfeld ist somit durch einen Nutzungsmix aus öffentlichen Einrichtungen, Wohnen, Einzelhandel sowie zentrenergänzenden Funktionen wie Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe geprägt. Diese Nutzungsmischung wird perspektivisch durch die weiteren Bestandteile der projektierten nbso (u. A. Wohnen, Büros) ergänzt. Das als Einkaufszentrum konzipierte Planvorhaben soll perspektivisch als „Tor zu Opladen“ dienen.
- Der Vorhabenstandort ist perspektivisch sehr gut an den MIV sowie ÖPNV (ZOB sowie Bahnhof Opladen) angebunden.
- Im Untersuchungsraum für nahversorgungsrelevante Sortimente (s. Kapitel 4.1) wird eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von rd. 102 erzielt (IfH Köln 2021). Bezogen auf den weiter gefassten Untersuchungsraum für die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente liegt die Kaufkraftkennziffer mit rd. 103 (IfH Köln 2021) leicht darüber.
- In den untersuchungsrelevanten Sortimenten sind – außer im Sortiment Fahrräder – Kaufkraftabflüsse aus dem jeweils abgegrenzten Untersuchungsraum festzustellen (s. Kapitel 4.3).
- Unter Berücksichtigung der Einwohnerprognose und der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche (inkl. Online-Handel) ergeben sich in den Sortimentsbereichen und Sortimenten **Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Sportartikel** und **Fahrräder** leicht positive Entwicklungen der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im jeweiligen Untersuchungsraum (bis Ende 2025). Im Sortiment **Bücher** ist eine negative Entwicklung für die Kaufkraft im stationären Einzelhandel zu erwarten (s. Kapitel 4.3). Die Umsatzumverteilungen werden somit in den Sortimenten mit positiver Prognose leicht abgemildert und in den Sortimenten mit negativer Prognose leicht verstärkt.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen vergleichbaren Anbieter (Lebensmittel- und sortimentspezifische Fachmärkte/Fachgeschäfte) ergeben werden.

5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Im Folgenden werden die sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen des in Rede stehenden, als **Einkaufszentrum (Fokus: Nahversorgung)** mit einer GVKF von **maximal 3.000 m² (zzgl. 1.000 m² VKF für kleinteilige Anbieter am ZOB)** konzipierten Planvorhabens dargestellt. Die aufgeführten Sortimente und Verkaufsflächen stellen dabei jeweils die maximale, teilweise noch zu untersuchenden²¹ Verkaufsfläche (inkl. Hauptsortiment, mögliche Randsortimente und mögliche Konzessionäre) im jeweiligen Sortiment dar (Verkaufsflächenpool). So führen beispielsweise Lebensmittelmärkte üblicherweise auch Drogeriewaren als Randsortimente und Drogeriefachmärkte offerieren ein gewisses Angebot im Segment Nahrungs- und Genussmittel. Für die jeweiligen sortimentspezifischen Verkaufsflächen wurden demnach seitens Stadt + Handel entsprechende Annahmen getroffen um diese Überschneidungen der Verkaufsflächen durch Mischkalkulationen der Umsatzprognose Rechnung zu tragen.

Es gilt zu berücksichtigen, dass es sich bei den nachfolgend dargestellten Verkaufsflächen um sortimentspezifische Maximalwerte handelt. Es ist von keiner vollen Ausnutzung aller geprüften sortimentspezifischen Verkaufsflächen zur gleichen Zeit auszugehen. Vielmehr sollen im Rahmen einer Pool-Lösung sortimentspezifische Obergrenzen abgeleitet werden, in deren Rahmen dem Planvorhaben eine flexible Gestaltung und gewisse Anpassungsmöglichkeiten ermöglicht werden können.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

²¹ Die VKF der kursiv geschriebenen Sortimentsbereiche und Sortimente wurden bereits in einer Auswirkungsanalyse (2016) als verträgliche VKF-Obergrenzen hergeleitet und entsprechend weiterhin als solche angenommen.

Tabelle 20: Sortimenten und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	max. VKF in m ²
nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel	max. 3.000
Drogeriewaren	max. 1.000
pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren)	max. 200
weitere nahversorgungsrelevante Sortimente	je bis zu 50**
zentrenrelevante Sortimente	
<i>Bekleidung/Wäsche</i>	max. 1.200*
Bücher	max. 800
<i>Elektrokleingeräte (Haushaltsgeräte wie Mixer, Bügeleisen, Staubsauger)</i>	max. 1.200*
<i>Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto</i>	
Glas/Porzellan/Keramik	
Haushaltswaren	max. 800
Antiquitäten, Kunstgegenstände	
Haus- und Heimtextilien	max. 400
medizinische, orthopädische Artikel (inkl. Sanitätswaren)	max. 400
optische und akustische Geräte	max. 150
<i>Papier/Bürobedarf/Schreibwaren</i>	max. 500*
<i>Schuhe/Lederwaren (Koffer, Taschen)</i>	max. 600*
<i>Spielwaren</i>	max. 500*
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel	max. 1.200
weitere zentrenrelevante Sortimente	je bis zu 50**
nicht zentrenrelevante Sortimente	
Fahrräder und Zubehör	max. 2.000
weitere nicht zentrenrelevante Sortimente	je bis zu 800**
GESAMT***	max. 3.000
GESAMT*** inkl. kleinteiliger Anbieter im Bereich des ZOB (1.000 m² VKF)	max. 4.000

Quelle: Verkaufsfläche: Eigene Annahmen zu möglichen sortimentspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen in Abstimmung mit dem Auftraggeber, * in der vorliegenden Analyse nicht tiefergehend untersucht, da diese VKF-Dimensionierungen bereits als verträglich in der Analyse aus dem Jahre 2016 bewertet wurden und angesichts der unveränderten GVKF keine wesentliche Steigerung der Attraktivität einhergeht; ** siehe Ableitung der VKF in Kapitel 6.6; *** entspricht nicht der Summe der Einzelsortimente (Pool-Lösung).

Die weiteren nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente (Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften, Bastelartikel/Künstlerbedarf, Musikalien, Uhren/Schmuck) werden voraussichtlich auf deutlich untergeordneten Verkaufsflächen offeriert. Angesichts des geringen Verkaufsflächenvolumens pro Sortiment werden diese in der Analyse nicht tiefergehend untersucht. Es erfolgt stattdessen eine kurze verbale Einordnung und Ableitung einer Bagatellgrenze verträglicher Verkaufsflächen in Kapitel 6.6. Dort erfolgt zudem eine Einordnung zu möglichen Ausprägungen in den nicht tiefergehend untersuchten nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten.

5.2 UMSATZPROGNOSE

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den jeweiligen Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die zu erwartenden sortimentsspezifischen Flächenproduktivitäten des Planvorhabens und die daraus resultierende Umsatzprognose abgeleitet. Dabei sind unter anderem folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die beiden Untersuchungsräume weisen jeweils ein leicht überdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 102 (kleinerer UR) bzw. 103 (größerer UR); vgl. IfH 2021).
- Durch die Konzeptionierung des Planvorhabens als Einkaufszentrum profitieren die perspektivischen Anbieter voraussichtlich von nennenswerten Kopplungsvorteilen.
- Das Planvorhaben trägt zur zusätzlichen Attraktivierung des ZVB SBZ Opladen und damit zur Erhöhung von Kopplungsvorteilen bei.
- Gleichzeitig sind im ZVB SBZ Opladen bereits z.T. auch (strukturprägende) Wettbewerber in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten verortet (insb. nahversorgungsrelevante Sortimente).
- Die höchsten Flächenproduktivitäten werden grundsätzlich an Frequenzstandorten erzielt. Hierzu zählen z.B. 1A-Lagen in Fußgängerzonen, innerstädtische Shopping-Center sowie Standorte in Hauptbahnhöfen größerer Städte.
- Die avisierten sortimentsspezifischen Verkaufsflächen ermöglichen grundsätzlich die Ansiedlung von diversen, für ein innerstädtisches Einkaufszentrum typischen Betreiber, welche in Bezug auf aktuelle Marktkonzepte als marktgängig einzustufen sein werden.
- Den nachfolgend aufgeführten sortimentsspezifischen Flächenproduktivitäten liegt somit eine Mischkalkulation aus den zu erwartenden Umsätzen von strukturprägenden Magnetbetrieben sowie Angebotsstrukturen mit entsprechenden Randsortimenten zugrunde.
- Im vorliegenden Gutachten werden für die Umsatzprognose bzw. die Ableitung von Schädlichkeitsschwellenwerten sortimentsspezifische Flächenproduktivitäten (teilweise orientiert an üblichen/zu erwartenden Betriebsformen und -typen) herangezogen, welche im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case-Ansatzes einem eher oberen Spannweitenwert entsprechen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass situativ angemessene Flächenproduktivitäten im Rahmen einer konkreten Fallgestaltung (konkretes/-r Konzept, Betreiber) naturgemäß von diesen angesetzten Werten abweichen können.

Ziel der Auswirkungsanalyse ist die (allgemeine) Ableitung von sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen. In diesem Zusammenhang können in der Umsatzprognose keine konkreten markt- oder betreiberspezifischen Annahmen ge-

troffen werden. Für die untersuchungsrelevanten Sortimente werden überwiegend für einen solchen Standort gängige Fachmarktkonzepte zu Grunde gelegt. Diese untersuchungsrelevanten Sortimente können ergänzend hierzu auch im Randsortiment anderer Märkte angeboten werden (Mischkalkulation).

Im Folgenden werden die sortimentspezifischen maximalen Flächenproduktivitäten der tiefgehend zu **prüfenden sortimentspezifischen GVKF** hergeleitet.

Nahrungs- und Genussmittel

Für die Ansiedlung eines oder mehrerer strukturprägender Lebensmittelmärkte werden im Sinne eines Worst Case-Szenarios die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der jeweils im Zuge der Aufstellung des angestrebten B-Plans (Einkaufszentrum) möglichen Anbieter (u. a. Vollsortimenter, Discounter, Biomarkt und Drogeriefachmarkt (Randsortiment)) zugrunde gelegt. Dabei ist zu betonen, dass es sich nicht um die konkrete Planung des Planvorhabens, sondern um die Ableitung einer realitätsnahen Worst Case-Annahme handelt.

In der Zusammenführung ist davon auszugehen, dass im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** in einem Worst Case-Szenario eine Flächenproduktivität von max. rd. **5.600 Euro/m² VKF** erreichen wird.

Drogeriewaren

Im Sortiment **Drogeriewaren** wird eine Flächenproduktivität von max. rd. **6.100 Euro/m² VKF** prognostiziert. Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes wird dabei eine Mischkalkulation zugrunde gelegt, welche einen marktgängig dimensionierten Drogeriefachmarkt des umsatzstärksten Betreibers dm (Ø 6.730 Euro/m² VKF, vgl. Hahn Gruppe 2020/21), sowie die Randsortimente der möglichen Lebensmittelmärkte mitberücksichtigt.

Bücher

Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020 wird im Sortiment **Bücher** eine durchschnittliche Flächenproduktivität zwischen rd. 3.000 - 5.000 Euro/m² VKF erzielt. Unter Berücksichtigung der in Bezug auf den Untersuchungsraum überdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens im Sortiment Bücher (800 m² GVKF), dem nahversorgungsrelevanten Schwerpunkt des Planvorhabens (eher geringe Mitnahmeeffekte im Sortiment Bücher) und der prognostizierten negativen Nachfrageentwicklung (s. Kapitel 4.3) wird im Sinne eines Worst Case-Szenarios eine Flächenproduktivität von max. rd. **3.500 Euro/m² VKF** zugrunde gelegt.

GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör

Der Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** wird aktuell überwiegend als Hauptsortiment eines Einrichtungsfachmarktes, in Baumärkten, Multisortimentern und als Randsortiment in Lebensmittel- und diversen Fachmärkten offeriert. Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020 wird im Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** in einem entsprechenden Fachmarkt eine durchschnittliche Flächenproduktivität zwischen rd. 1.200 - 1.800 Euro/m² VKF erzielt. Die Umsätze in Fachgeschäften liegen mit rd. 1.700 - 2.900 Euro/m² VKF z. T. deutlich darüber. Für das Planvorhaben wird im Sinne eines Worst Case-Ansatzes eine Flächenproduktivität von max. rd. **2.000 Euro/m² VKF** angenommen.

Haus- und Heimtextilien

Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020 erzielt der Sortimentsbereich **Haus- und Heimtextilien** Flächenproduktivitäten in einer Spanne von rd. 1.500 - 1.900 Euro/m² VKF. Unter Berücksichtigung des aktuell eher geringen Angebots im Untersuchungsraum und der daraus bedingten Kaufkraftabflüsse (Zentralität von rd. 48 %²²) ist davon auszugehen, dass ein Fachmarkt mit entsprechend dimensioniertem (Rand-)Sortiment im Sortimentsbereich **Haus- und Heimtextilien** eine Flächenproduktivität von max. rd. **1.900 Euro/m² VKF** erreicht wird.

Sportartikel

Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020 wird für das Sortiment **Sportartikel** eine Flächenproduktivitätsspanne von 1.800 - 3.200 Euro/m² VKF angegeben. Das Sortiment wird voraussichtlich überwiegend in einem Sportfachmarkt sowie ggf. als Randsortiment durch weitere Anbieter (bspw. Bekleidungsmarkt, Schuhmarkt) offeriert. Aufgrund der möglichen Dimensionierung des Sportfachmarktes und angesichts der geringen Zentralität im Sortiment Sportartikel (rd. 61 % im Untersuchungsraum) ist im Sinne eines Worst Case-Szenarios davon auszugehen, dass das Planvorhaben eine Flächenproduktivität im oberen Spannweitenbereich von max. rd. **2.800 Euro/m² VKF** erzielen wird.

Fahrräder

Ein Fahrradfachmarkt erzielt gemäß der Studie „BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020 eine Flächenproduktivität von 2.100 - 2.900 Euro/m² VKF. Dem zugrunde liegt eine durchschnittliche Verkaufsfläche von rd. 800 m², sodass der hier in Rede stehende Fachmarkt perspektivisch eine deutlich größere Dimensionierung aufweist (bis zu 2.000 m² GVKF). Angesichts dessen und der bereits hohen Zentralität im Untersuchungsraum (i. H. v. rd. 125 %) ist anzunehmen, dass das Planvorhaben eine Flächenproduktivität von max. rd. **2.000 Euro/m² VKF** erzielen wird.

weitere zu untersuchende Sortimente

Im Folgenden werden die sortimentsspezifischen maximalen Flächenproduktivitäten der **mittels Umsatz-Kaufkraft-Relation** (s. Kapitel 6.6) **zu prüfenden sortimentspezifischen GVKF** hergeleitet.

pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren)

Unter Berücksichtigung laufender Auswertungen einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (insb. ABDA 2019) wird für die Apotheke aufgrund ihrer projektierten Verkaufsflächendimensionierung und der zu erwartenden Kopplungsvorteile am Standort unter Berücksichtigung der aktuellen Branchenkenzziffern in einem Worst Case-Szenario einen Gesamtumsatz von **rd. 5,6 Mio. Euro** pro Jahr unter-

²² Auch unter Berücksichtigung der südlich des Untersuchungsraumes gelegenen Möbelmärkte OSTERMANN und TRENDS ist weiterhin von gewissen, wenn auch deutlich geringeren Kaufkraftabflüssen aus dem Untersuchungsraum und somit von einem eher geringen Wettbewerbsdruck im Sortimentsbereich Haus- und Heimtextilien auszugehen.

stellt. Ein Großteil dieses Umsatzes (rd. 81 %) wird durch den Verkauf rezeptpflichtiger Medikamente erzielt und ist somit nicht als einzelhandelsspezifisch zu betrachten (vgl. ABDA 2019, S. 62). Angesichts des nicht als Verkaufsfläche einzustufenden Sortiments „rezeptpflichtige Medikamente“ wird dieser Umsatzanteil (hier: rd. 4,6 Mio. Euro) im Folgenden nicht dargestellt. Hinsichtlich der Untersuchungsfragestellung ist der Umsatz Sortiment **pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren)** i. H. v. rd. **0,5 Mio. Euro** relevant. Die weiteren rd. **0,5 Mio. Euro** sind als apothekenübliches Ergänzungssortiment aufzufassen und sind im Sortiment **Drogeriewaren** inkludiert.

optische und akustische Geräte

Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020 wird im Sortiment **optische und akustische Geräte** eine durchschnittliche Flächenproduktivität zwischen rd. 5.500 - 7.300 Euro/m² VKF erzielt. Unter Berücksichtigung der vergleichsweise hohen Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens im Sortiment **optische und akustische Geräte** (150 m² GVKF) wird im Sinne eines Worst Case-Szenarios eine Flächenproduktivität von rd. **6.000 Euro/m² VKF** zugrunde gelegt.

medizinische, orthopädische Artikel (inkl. Sanitätswaren)

Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020 wird im Sortiment **Med./orth. Artikel** eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 12.000 Euro/m² VKF erzielt (in Sanitätshäusern mit rd. 150 m² GVKF). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass diese einen gewissen Umsatzanteil durch rezeptpflichtige Artikel erzielen, welche im engeren Sinne nicht als Einzelhandel zu erfassen sind. Unter Berücksichtigung der vergleichsweise hohen Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens im Sortiment **Med./orth. Artikel** (400 m² GVKF) wird im Sinne eines Worst Case-Szenarios eine Flächenproduktivität von rd. **7.000 Euro/m² VKF** zugrunde gelegt.

Für die weiteren, nicht tiefergehend untersuchungsrelevanten Sortimente (s. Kapitel 2 und 5.1), wird von einer gleichbleibenden Flächenproduktivität ausgegangen²³ bzw. auf die Angaben in der Studie der BBE 2020 zurückgegriffen.

In diesen *sonstigen Sortimenten* werden perspektivische Jahresumsätze prognostiziert, anhand derer keine durch das Gesamtvorhaben induzierten mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze (im realitätsnahen Worst Case).

²³ Umsatzannahmen der bereits geprüften Sortimentsbereiche und Sortimente **Babyartikel, Bekleidung, (Unterhaltungs-)Elektronik, PBS, Schuhe/Lederwaren und Spielwaren** auf Basis Stadt + Handel (2016): Verträglichkeitsanalyse für einen Einzelhandelsstandort auf der nbso-Westseite.

Tabelle 21: Sortimenten und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	max. VKF in m ²	max. Flächen- produktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro p. a.
nahversorgungsrelevante Sortimente			
Nahrungs- und Genussmittel	3.000	5.600	16,8
Drogeriewaren	1.000	6.100	6,1
pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren)	200	-	0,5
weitere nahversorgungsrelevante Sortimente**	je bis zu 50	-	je bis zu 0,2
zentrenrelevante Sortimente			
<i>Bekleidung/Wäsche</i>	1.200*	3.500	4,2
Bücher	800	3.500	2,8
<i>Elektrokleingeräte (Haushaltsgeräte wie Mixer, Bügeleisen, Staubsauger)</i>	1.200*	6.000	7,2
<i>Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto</i>			
Glas/Porzellan/Keramik	800	2.000	1,6
Haushaltswaren			
Antiquitäten, Kunstgegenstände	400	1.900	0,8
Haus- und Heimtextilien			
medizinische, orthopädische Artikel (inkl. Sanitätswaren)	400	7.000	2,8
optische und akustische Geräte	150	6.000	0,9
<i>Papier/Bürobedarf/Schreibwaren</i>	500*	3.500	1,8
<i>Schuhe/Lederwaren (Koffer, Taschen)</i>	600*	2.500	1,5
<i>Spielwaren</i>	500*	2.800	1,4
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel	1.200	2.800	3,4
weitere zentrenrelevante Sortimente**	je bis zu 50	-	je bis zu 0,5
nicht zentrenrelevante Sortimente			
Fahrräder und Zubehör	2.000	2.000	4,0
weitere nicht zentrenrelevante Sortimente**	je bis zu 800	-	je bis zu 3,5
GESAMT***	max. 3.000	-	-
GESAMT*** inkl. kleinteiliger Anbieter im Bereich des ZOB (1.000 m² VKF)	max. 4.000	-	-

Quelle: Verkaufsfläche: Eigene Annahmen zu möglichen sortimentspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen in Abstimmung mit dem Auftraggeber, Umsatzprognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020, Hahn Gruppe 2020 und weitere Fachliteratur; * in der vorliegenden Analyse nicht tiefergehend untersucht; ** siehe Ableitung der VKF in Kapitel 6.6; *** entspricht nicht der Summe der Einzelsortimente (Pool-Lösung).

Es gilt zu berücksichtigen, dass es sich bei den vorstehend dargestellten Umsätzen um sortimentspezifische Maximalwerte handelt. Es ist von keiner vollen Ausnutzung aller geprüften sortimentspezifischen Verkaufsflächen zur gleichen Zeit auszugehen.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des EHK Leverkusen 2017 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK LEVERKUSEN 2017)

Nachfolgend werden die für das Planvorhaben relevanten Ziele und Handlungsempfehlungen des EHK Leverkusen 2017 dargestellt und das Planvorhaben hinsichtlich der benannten Aspekte bewertet.

Im EHK Leverkusen 2017 werden die folgenden, für das Planvorhaben relevanten Zielstellungen festgehalten:

- *Festigung und ggf. Erhöhung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet durch gezielte Maßnahmen zur Attraktivierung des örtlichen Einzelhandelsangebotes. Dazu zählen sowohl Entwicklungen mit gesamtstädtischer Ausstrahlung (u. a. Revitalisierung City C Wiesdorf), als auch die Beseitigung von Versorgungsdefiziten im Bereich der Nahversorgung [...].*
- *Funktionsstärkung der Haupt- und Stadtbezirkszentren zur Sicherung und Weiterentwicklung des jeweiligen Versorgungsauftrages für die Gesamtstadt bzw. die Stadtbezirke*
- *[...]*
- *planungsrechtliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet (vgl. EHK Leverkusen 2017, S. 160f.)*

Zur Umsetzung dieser übergeordneter Zielstellungen werden folgende, für das Planvorhaben relevante Handlungsempfehlungen formuliert:

Handlungsempfehlung 1:

„Das innerstädtische Hauptzentrum Wiesdorf sowie die beiden Stadtbezirkszentren Opladen und Schlebusch genießen Entwicklungspriorität. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollte entsprechend der bisherigen Ansiedlungspolitik im Stadtgebiet weiterhin vorrangig innerhalb dieser Zentralen Versorgungsbereiche etabliert werden. [...]"

Handlungsempfehlung 2:

„Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Biomärkte, Drogeriefachmärkte etc.) soll vorrangig innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche erfolgen. Die Verkaufsflächendimensionierung dieser Betriebe (Neuansiedlung oder Erweiterung in die Großflächigkeit) darf jedoch die Versorgungsfunktion oder die Entwicklungsfähigkeit sonstiger Zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet nicht negativ beeinträchtigen. [...]“

Handlungsempfehlung 4:

„Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind vorrangig auf bestehende Fachmarktstandorte zu lenken. Auch innerhalb des Haupt- bzw. der Stadtbezirkszentren sind solche Vorhaben grundsätzlich möglich, aus städtebaulicher Sicht wird vor dem Hintergrund der fehlenden Zentrenrelevanz sowie des Flächenverbrauches von Ansiedlungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche abgeraten.“

Handlungsempfehlung 5:

„Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist der Verkaufsflächenanteil der zentrenrelevanten Randsortimente³⁶ auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken. [...]“

Handlungsempfehlung 6:

„Grundsätzlich ist bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen (oder der Erweiterung bestehender Betriebe in die Großflächigkeit) nachzuweisen, dass die Funktions- und die Entwicklungsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche im Leverkusener Stadtgebiet und den betroffenen Umlandkommunen (bei regionalbedeutenden Einzelhandelsvorhaben) nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dieser Grundsatz ist nicht als Wettbewerbsschutz, sondern als Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugunsten der verbrauchernahen Versorgungsstrukturen zu verstehen.“ (vgl. EHK Leverkusen 2017, S. 160f.).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

Das als Einkaufszentrum (raumbedeutsames Vorhaben) projektierte und im ZVB SBZ Opladen gelegene Planvorhaben entspricht den Entwicklungszielstellungen und Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes:

- Für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente wird eine Ansiedlung innerhalb von ZVB explizit empfohlen.
- Für nicht zentrenrelevante Sortimente wird im Zuge der Handlungsempfehlung 4 von einer Ansiedlung innerhalb ZVB abgeraten. Dies geht überwiegend mit den i. d. R. höheren Flächenansprüchen und der eher geringeren Zentrenbedeutung dieser Sortimente einher, sodass sich diese verstärkt für Standortbereiche außerhalb ZVB eignen. ZVB stellen somit keinen expliziten Positivraum in diesen Sortimenten dar, wenngleich von keinen negativen Auswirkungen für ZVB oder die Versorgung der Bevölkerung bei entsprechender Ansiedlung innerhalb ZVB auszugehen ist.

- Eine (wie im vorliegenden Fall) Ergänzung der Angebotsstrukturen durch mögliche nicht zentrenrelevante Sortimente konterkariert somit nicht die Intention des EHK Leverkusen 2017²⁴.

Eine angemessene sortimentsspezifische Dimensionierung des Planvorhabens wird im Zuge der vorliegenden Auswirkungsanalyse in den nachfolgenden Kapiteln geprüft. Somit wird sichergestellt, dass keine wesentliche Beeinträchtigung von ZVB und Umlandkommunen aus dem Planvorhaben resultiert.

Desweiteren formuliert das EHK Leverkusen 2017 folgende standortspezifische Steuerungsempfehlungen für den ZVB SBZ Opladen:

„Die Stadtbezirkszentren Opladen und Schlebusch sind im Wesentlichen auf die Versorgung der Bevölkerung in den jeweiligen Stadtbezirken ausgerichtet. Grundsätzlich bestehen auch innerhalb der Stadtbezirkszentren keine Verkaufsflächen- oder Sortimentsbeschränkungen.

Aufgrund des im Unterschied zum Hauptzentrum nur eingeschränkten Versorgungsauftrags der Stadtbezirkszentren sollte bei der Entwicklung großflächiger Handelseinrichtungen berücksichtigt werden, dass solche Betriebe, die ein gesamtstädtisches oder sogar überregionales Einzugsgebiet aufweisen, vorrangig auf das Leverkusener Hauptzentrum zu lenken sind.

Großflächige Einzelhandelsnutzungen, welche dem zugewiesenen Versorgungsauftrag für den jeweiligen Stadtbezirk gerecht werden, sind bei Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben (v. a. nicht wesentliche Beeinträchtigung sonstiger Zentraler Versorgungsbereiche) in den Stadtbezirkszentren zulässig.“ (vgl. EHK Leverkusen 2017, S. 164f.).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

Eine angemessene sortimentsspezifische Dimensionierung des Planvorhabens im Hinblick auf die übergeordnete Versorgungsfunktion des HZ Wiesdorf wird bei der Ableitung der verträglichen Verkaufsflächenobergrenzen entsprechend berücksichtigt (s. Kapitel 6.3).

Insgesamt ist das Planvorhaben nach erfolgter Ableitung der VKF-Obergrenzen als vollumfänglich kongruent zu den relevanten Empfehlungen, Grundsätzen und Zielen des EHK Leverkusen 2017 zu bewerten.

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Entwicklung des sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens in den Sortimentsbereichen und **Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör,**

²⁴ Die geplante Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes (= nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment) im HZ Wiesdorf folgt ebenfalls dieser Auslegung der Handlungsempfehlung 4 des EHK Leverkusen 2017 (ebenfalls keine negativen Auswirkungen).

Haus- und Heimtextilien und **Sportartikel** insgesamt leicht abgemildert und im Sortiment **Bücher** intensiviert. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2025.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird in den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten mit 10 % und im nicht zentrenrelevanten Sortiment Fahrräder mit 15 % für die Berechnungen angenommen.

Ergänzend ist zu berücksichtigen:

Aufgrund des vergleichsweise geringen Angebots im Sortiment **Sportartikel** und im Sortimentsbereich **Haus- und Heimtextilien** ist davon auszugehen, dass in diesen Sortimenten insbesondere vor dem Hintergrund der geringen Zentralität (s. Kapitel 4.3) mit nennenswerten Kaufkraftrückbindungen zu rechnen ist. Durch die Kaufkraftrückbindung geht der Umsatz an anderer Stelle – außerhalb des Untersuchungsraumes – verloren.

In beiden Sortimenten ist davon auszugehen, dass aufgrund der nur wenigen strukturprägenden Angebotsstrukturen ein nennenswerter Anteil der Kaufkraft durch den Online-Handel gebunden wird oder aus dem Untersuchungsraum abfließt (zu attraktiven Wettbewerbsstandorten). Durch das Planvorhaben kann ein Teil dieser derzeit abfließenden Kaufkraft im Untersuchungsraum gebunden werden. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen sind somit im Untersuchungsraum in abgeschwächtem Maße relevant.

Im Sortiment **Sportartikel** weist der abgegrenzte Untersuchungsraum eine Zentralität von rd. 63 % auf. In diesem Sortiment wird es daher im Zuge der Realisierung des Planvorhabens zu nennenswerten Kaufkraftrückbindungen, insbesondere aus dem Online-Handel aber auch von außerhalb des Untersuchungsraumes kommen. Diese werden mit 20 % des relevanten Umsatzanteils eingeschätzt. Der durch Kaufkraftrückbindung induzierte Umsatzanteil entspricht somit rd. 0,7 Mio. Euro, bei einem Kaufkraftabfluss von derzeit rd. 8,6 Mio. Euro pro Jahr im Untersuchungsraum. Der vorgenannte Umsatzanteil ist für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum nicht umverteilungsrelevant.

Im Sortiment **Haus- und Heimtextilien** weist der abgegrenzte Untersuchungsraum eine Zentralität von rd. 48 % auf. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass innerhalb des Untersuchungsraumes kein strukturprägendes Möbelhaus, welches das Sortiment im Randsortiment offeriert, verortet ist. Es ist anzunehmen, dass es durch das Planvorhaben zu einer nennenswerten Kaufkraftrückbindung, insbesondere zulasten der unmittelbar südlich des Untersuchungsraumes gelegenen Möbelhäuser OSTERMANN und TRENDS kommen wird.

Die Kaufkraftrückbindung von außerhalb des Untersuchungsraumes wird mit 20 % des relevanten Umsatzanteils des Planvorhabens eingeschätzt. Der durch Kaufkraftrückbindung induzierte Umsatzanteil entspricht somit rd. 0,2 Mio. Euro, bei einem Kaufkraftabfluss von derzeit rd. 6,6 Mio. Euro pro Jahr im Untersuchungsraum. Der vorgenannte Umsatzanteil ist für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum nicht umverteilungsrelevant.

Die sortimentspezifischen Umsatzumverteilungen stellen sich (im Worst Case-Szenario) wie folgt dar²⁵:

²⁵ Eine Darstellung bzw. Ausweisung der Umsatzumverteilungen auf einzelne Lagen erfolgt nur im Falle einer monetären Umsatzumverteilung von min. 50.000 Euro (rd. 0,1 Mio. Euro).

Tabelle 22: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2025		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Leverkusen	SBZ Opladen	17,5	1,9	11
	NVZ Bergisch-Neukirchen	12,7	0,9	7
	NVZ Bürrig	17,7	0,3	2
	NVZ Küppersteg	4,6	0,1	2
	NVZ Lützenkirchen	5,0	0,2	5
	NVZ Quettingen	1,3	*	*
	NVZ Rheindorf-Nord	15,4	0,5	3
	NVZ Rheindorf-Süd	8,1	0,2	2
	sonstige Lagen	83,1	8,3	10
Langenfeld	NVZ Reusrath	7,3	0,5	7
	sonstige Lagen	41,1	1,8	4
Leichlingen	sonstige Lagen	5,8	0,4	6
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (‚Streuumsatz‘) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes			1,7	
GESAMT** (Worst Case)		219,7	16,8	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2020/2021 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * empirisch nicht mehr valide darstellbar; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 16,8 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Tabelle 23: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2025		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Leverkusen	SBZ Opladen	8,2	1,8	> 20
	NVZ Bergisch-Neukirchen	1,1	0,2	14
	NVZ Bürrig	1,2	*	*
	NVZ Küppersteg	0,4	*	*
	NVZ Lützenkirchen	1,9	0,3	16
	NVZ Quettingen	*	*	*
	NVZ Rheindorf-Nord	5,0	0,5	11
	NVZ Rheindorf-Süd	2,4	0,2	8
	sonstige Lagen	9,0	1,9	> 20
Langenfeld	NVZ Reusrath	< 0,7	< 0,1	> 10
	sonstige Lagen	4,4	0,4	9
Leichlingen	sonstige Lagen	< 0,7	< 0,1	> 10
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (‚Streuumsatz‘) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes		0,6		
GESAMT** (Worst Case)		34,5	6,1	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2020/2021 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * empirisch nicht mehr valide darstellbar; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortiment Drogeriewaren von max. rd. 6,1 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Tabelle 24: Umsatzumverteilungen im Sortiment Bücher (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2025		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Leverkusen	HZ Wiesdorf	5,6	1,3	> 20
	SBZ Opladen	0,5	0,2	> 20
	sonstige Lagen*	0,2	**	**
Burscheid	sonstige Lagen*	**	**	**
Langenfeld	HZ Neue Stadtmitte	3,1	0,6	18
	sonstige Lagen*	**	**	**
Leichlingen	HZ Leichlingen	1,2	0,3	> 20
	sonstige Lagen*	**	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz') i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes			0,3	
GESAMT*** (Worst Case)		10,8	2,8	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2020/2021 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * inkl. NVZ; ** keine nennenswerten Bestandsstrukturen resp. Umsatzumverteilung empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortiment Bücher von max. rd. 2,8 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Tabelle 25: Umsatzumverteilungen im Sortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2025		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Leverkusen	HZ Wiesdorf	3,4	0,3	8
	SBZ Opladen	2,2	0,4	18
	sonstige Lagen*	3,2	0,4	13
Burscheid	sonstige Lagen*	**	**	**
Langenfeld	HZ Neue Stadtmitte	3,3	0,2	5
	sonstige Lagen*	0,9	0,1	7
Leichlingen	HZ Leichlingen	1,5	0,1	6
	sonstige Lagen*	**	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (‚Streuumsatz‘) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes			0,2	
GESAMT*** (Worst Case)		14,6	1,6	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2020/2021 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * inkl. NVZ; ** keine nennenswerten Bestandsstrukturen resp. Umsatzumverteilung empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör von max. rd. 1,6 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Tabelle 26: Umsatzumverteilungen im Sortiment Haus- und Heimtextilien (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2025		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Leverkusen	HZ Wiesdorf	0,9	**	**
	SBZ Opladen	0,8	0,2	20
	sonstige Lagen*	1,9	0,3	16
Burscheid	sonstige Lagen*	**	**	**
Langenfeld	HZ Neue Stadtmitte	0,4	**	**
	sonstige Lagen*	0,5	**	**
Leichlingen	HZ Leichlingen	0,5	**	**
	sonstige Lagen*	**	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz	„Streuumsatz“ i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes		0,1	
	Kaufkraftrückbindung i. H. v. 20 % des Vorhabenumsatzes		0,2	
GESAMT*** (Worst Case)		5,0	0,8	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2020/2021 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * inkl. NVZ; ** keine nennenswerten Bestandsstrukturen resp. Umsatzumverteilung empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Haus- und Heimtextilien von max. rd. 0,8 Mio. Euro, davon 70 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Tabelle 27: Umsatzumverteilungen im Sortiment Sportartikel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2025		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Leverkusen	HZ Wiesdorf	9,4	1,8	19
	SBZ Opladen	0,6	0,2	> 20
	sonstige Lagen*	0,3	**	**
Burscheid	sonstige Lagen*	**	**	**
Langenfeld	HZ Neue Stadtmitte	1,1	0,1	10
	sonstige Lagen*	< 0,5	**	**
Leichlingen	HZ Leichlingen	0,6	0,1	20
	sonstige Lagen*	**	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz	Streuumsatz' i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes		0,3	
	Kaufkraftrückbindung i. H. v. 20 % des Vorhabenumsatzes		0,7	
GESAMT*** (Worst Case)		12,2	3,4	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2020/2021 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * inkl. NVZ; ** keine nennenswerten Bestandsstrukturen resp. Umsatzumverteilung empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortiment Sportartikel von max. rd. 3,4 Mio. Euro, davon 70 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Tabelle 28: Umsatzumverteilungen im Sortiment Fahrräder (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2025		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Leverkusen	HZ Wiesdorf	4,1	0,9	> 20
	SBZ Opladen	0,7	0,4	> 20
	sonstige Lagen*	3,7	1,1	> 20
Burscheid	sonstige Lagen*	< 3,0	< 1,0	> 20
Langenfeld	HZ Neue Stadtmitte	**	**	**
	sonstige Lagen*	0,5	0,1	> 20
Leichlingen	HZ Leichlingen	**	**	**
	sonstige Lagen*	< 0,3	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 15 % des Vorhabenumsatzes			0,6	
GESAMT*** (Worst Case)		11,9	4,0	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2020/2021 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * inkl. NVZ; ** keine nennenswerten Bestandsstrukturen resp. Umsatzumverteilung empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortiment Fahrräder von max. rd. 4,0 Mio. Euro, davon 85 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für die weiteren zentrale Versorgungsbereiche (und sonstige Lagen) im Untersuchungsraum werden im Folgenden aufgezeigt.

Eine tiefere Einordnung der in Kapitel 6.2 dargestellten sortiments- und lagespezifischen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt – angesichts der Lage des Vorhabens in einem ZVB mit Ansiedlungspriorisierung – ab einem prozentualen Wert von mindestens 5 % sowie mindestens 0,05 Mio. Euro. Es ist davon auszugehen, dass zentrale Versorgungsbereiche oder Versorgungslagen bei Umsatzumverteilungsquoten von bis zu 5 % in ihrer Funktion grundsätzlich nicht gefährdet sind. Für die Angebotsstandorte, für die sich Umsatzumverteilungen von unter 5 % ergeben, sind aus fachgutachterlicher Sicht aufgrund der relativ geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

zentrenrelevante Sortimente

Die Sonderstandorte, Nahversorgungszentren und sonstigen Lagen im weiter gefassten Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.2) stellen gemäß der jeweiligen kommunalen Einzelhandelskonzepte keinen Positivraum für zentrenrelevante Sortimente dar und sind somit städtebaulich nicht relevant. Es erfolgt demnach keine detaillierte städtebauliche Einordnung für diese Lagebereiche in diesen Sortimenten.

6.3.1 Auswirkungen in der Stadt Leverkusen

Auswirkungen auf den ZVB HZ Wiesdorf

Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren

Der ZVB HZ Wiesdorf befindet sich außerhalb des Untersuchungsraumes für Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren (s. Kapitel 4.1)

Bücher

Im Sortiment **Bücher** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 1,3 Mio. Euro bzw. über 20 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB HZ Wiesdorf induziert.

- Die Umsatzumverteilungen werden dabei insbesondere die im Zentrum verorteten strukturprägenden Anbieter (Thalia und neu zu errichtender Buchfachmarkt) tangieren.
- Angesichts der aus der geprüften Verkaufsflächendimensionierung resultierenden einzelbetrieblich als hoch zu bewertenden Umsatzumverteilungen und der zu erwartenden negativen Entwicklung der Nachfrage im stationären Buchhandel sind negative Auswirkungen wie vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht auszuschließen, wodurch das Risiko des Verlustes der Versorgungsbedeutung in diesem Sortiment einhergehen würde.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Wiesdorf** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht auszuschließen. Es wird daher eine **Reduktion der sortimentspezifischen VKF im Sortiment Bücher empfohlen**.

GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör

Im Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. max. rd. 8 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB HZ Wiesdorf induziert.

- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere die Haushalts- und Einrichtungsmärkte (Nanu Nana, KODI), die Multisortimenter (Euroshop, Woolworth, Tedi) sowie den Galeria Kaufhof tangieren, welche den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör auf nennenswerter Verkaufsfläche als Randsortiment führen.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die Anbieter im ZVB profitieren von Kopplungsvorteilen an ihrem jeweiligen Standort und weisen ein vom Planvorhaben größtenteils differenziertes Einzugsgebiet auf.
- Der Sortimentsbereich wird auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche angeboten (deutlich untergeordneter Umsatzanteil am Gesamtumsatz), sodass die prozentual als eher hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen zu relativieren sind.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Wiesdorf** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Haus- und Heimtextilien

Im Sortimentsbereich **Haus- und Heimtextilien** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den ZVB aus, sodass keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Wiesdorf** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Sportartikel

Im Sortiment **Sportartikel** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 1,8 Mio. Euro bzw. max. rd. 19 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB HZ Wiesdorf induziert.

- Die Umsatzumverteilungen werden dabei insbesondere die im Zentrum verorteten strukturprägenden Anbieter (Intersport und neu zu errichtender Sportfachmarkt) tangieren.
- Angesichts der aus der geprüften Verkaufsflächendimensionierung resultierenden einzelbetrieblich als hoch zu bewertenden Umsatzumverteilungen sind negative Auswirkungen wie vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht auszuschließen.
- Die Versorgung im Sortiment Sportartikel wäre zwar auch bei Marktaufgabe eines Anbieters durch die verbleibenden Wettbewerber sichergestellt. Gemäß kommunaler Zielstellung soll das in Rede stehende Vorhaben jedoch nicht in (schädigende) Konkurrenz zu den Anbietern im HZ Wiesdorf treten. Um die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB nicht zu gefährden, wird daher nachfolgend eine VKF-Reduktion empfohlen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Wiesdorf** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht auszuschließen. Es wird daher eine **Reduktion der sortimentspezifischen VKF im Sortiment Sportartikel empfohlen**.

Fahrräder

Im Sortiment **Fahrräder** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,9 Mio. Euro bzw. über 20 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB HZ Wiesdorf induziert.

- Die Umsatzumverteilungen werden dabei insbesondere die im Zentrum verorteten strukturprägenden Anbieter (zwei inhabergeführte Fahrradmärkte und neu zu errichtender Fahrradfachmarkt) tangieren.
- Das Sortiment Fahrräder ist gemäß Leverkusener Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant eingeordnet. Demnach tangiert das Planvorhaben grundsätzlich zunächst keine mit dem Sortiment verbundenen zentrenbezogenen Entwicklungsziele.
- Dennoch ist es stadtentwicklungspolitische Zielstellung, dass die Anbieter im ZVB HZ Wiesdorf denen des ZVB SBZ Opladen übergeordnet sind. Die Ansiedlung eines gleichwertig dimensionierten Fahrradfachmarktes mit einer geplanten GVKF von 2.000 m² konterkariert diese Entwicklungszielstellung, wenngleich das Sortiment nicht zentrenrelevant ist.
- Angesichts der aus der geprüften Verkaufsflächendimensionierung resultierenden einzelbetrieblich als hoch zu bewertenden Umsatzumverteilungen sind negative Auswirkungen wie vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen im HZ Wiesdorf zudem nicht auszuschließen.
- Die Versorgung im Sortiment Fahrräder wäre zwar auch bei Marktaufgabe eines Anbieters durch die verbleibenden Wettbewerber sichergestellt. Gemäß kommunaler Zielstellung soll das in Rede stehende Vorhaben jedoch nicht in (schädigende) Konkurrenz zu den Anbietern im HZ Wiesdorf treten. Um die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB nicht zu gefährden, wird daher nachfolgend eine VKF-Reduktion empfohlen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Wiesdorf** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht auszuschließen. Es wird daher eine **Reduktion der sortimentspezifischen VKF im Sortiment Fahrräder empfohlen**.

Auswirkungen auf den ZVB SBZ Opladen

Nahrungs- und Genussmittel

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 1,9 Mio. Euro bzw. rd. 11 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB SBZ Opladen induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren dabei insbesondere die im Zentrum verorteten strukturprägenden Anbieter REWE und Netto sowie nachgeordnet die Drogeriefachmärkte (Randsortimente). Diese fungieren als wichtige Magnetbetriebe und Frequenzbringer in an ihrem jeweiligen Standort innerhalb des ZVB, wodurch diesen Betrieben eine hohe Versorgungsbedeutung zukommt.
- Aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort und der Versorgungsbedeutung des SBZ Opladen für den gesamten gleichnamigen Stadtteil ist von einer überwiegenden Überschneidung der Einzugsgebiete

der bestehenden Anbieter im ZVB und des Planvorhabens auszugehen. Angesichts der entfernteren Lage des Netto-Marktes im Süden des ZVB gilt dies insbesondere im Hinblick auf den im Norden gelegenen REWE-Markt.

- Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen sind auch einzelbetrieblich als eher hoch zu bewerten.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind dennoch nicht zu erwarten:

- Der vor wenigen Jahren neu errichtete REWE-Markt (Eröffnung in 2017) ist modern und marktgängig aufgestellt und profitiert an seinem Standort von deutlichen Kopplungsvorteilen und einer hohen Mantelbevölkerung.
- Der südlich im ZVB gelegene Netto-Markt fungiert angesichts seiner geringen Verkaufsflächendimensionierung überwiegend als Nahversorger für sein unmittelbares Umfeld, sodass eine faktisch geringere Überschneidung der Einzugsgebiete festzustellen ist. Wie auch der REWE-Markt profitiert er zudem von Kopplungsvorteilen (u. a. Zufallseinkäufe) mit den umliegenden Angebotsstrukturen im ZVB.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum ist, selbst unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.2 aufgeführten, bereits als Bestand berücksichtigten Entwicklungen, unterdurchschnittlich, wodurch die strukturprägenden Anbieter in Opladen derzeit eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit aufweisen. Die Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben führen nicht zu einer für den jeweiligen Betreiber unterdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB SBZ Opladen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Drogeriewaren

Im Sortiment Drogeriewaren werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 1,8 Mio. Euro bzw. über 20 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB SBZ Opladen induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren dabei insbesondere die im Zentrum verorteten strukturprägenden Anbieter dm und Rossmann.
- Aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort und der Versorgungsbedeutung des SBZ Opladen für den gesamten gleichnamigen Stadtteil ist von einer überwiegenden Überschneidung der Einzugsgebiete des ZVB und des Planvorhabens auszugehen. Angesichts der entfernteren Lage des Rossmann-Marktes im Süden des ZVB gilt dies insbesondere im Hinblick auf den im Norden gelegenen dm-Markt.
- Beide Betriebe nehmen an ihrem jeweiligen Standort eine bedeutsame Versorgungsfunktion ein und haben eine deutliche frequenzsteigernde Wirkung für den ZVB SBZ Opladen.

- Die beiden Drogeriefachmärkte haben bereits durch die Berücksichtigung einer Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes an der Staufenbergstraße (s. Kapitel 4.2) eine gewisse Vorschädigung erfahren (nennenswerte Überschneidung der Einzugsgebiete).
- Angesichts der als hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen für den dm-Markt ist eine vorhabenbedingte Schließung des Betriebes an seinem aktuellen Standort zu erwarten.
- Drogeriefachmärkte zählen zu den klassischen Frequenzbringern in Einkaufszentren und Innenstädten. Der Markt ist aktuell zentral in der Hauptlage des ZVB gelegen und stellt einen bedeutenden Frequenzbringer für das SBZ dar. Im Zuge der Ansiedlung eines attraktiven Drogeriefachmarktes am Vorhabenstandort und einer damit einhergehenden Schließung des Anbieters in der Hauptlage ist eine Frequenzverschiebung in Richtung des Planvorhabens zu erwarten.

Angesichts der als sehr hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktaufgaben nicht vollständig auszuschließen.

Die Versorgungsfunktion des ZVB SBZ Opladen würde zwar sodann durch das Planvorhaben sowie die verbleibenden Wettbewerber sichergestellt. Angesichts der städtebaulichen Relevanz für den ZVB und der kommunalen Zielstellung für das Planvorhaben (Schaffung einer ergänzenden Angebotsstruktur zum aktuellen Bestand des SBZ Opladen) wird daher eine **Reduktion der sortimentspezifischen VKF im Sortiment Drogeriewaren** empfohlen.

Bücher

Im Sortiment **Bücher** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. über 20 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB SBZ Opladen induziert.

- Im ZVB sind keine strukturprägenden Buchfachmärkte verortet. Die Umsatzumverteilungen werden daher insbesondere die kleineren Fachgeschäfte sowie Randsortimentsanbieter tangieren.
- Angesichts der aus der geprüften Verkaufsflächendimensionierung resultierenden einzelbetrieblich als hoch zu bewertenden Umsatzumverteilungen und der zu erwartenden negativen Entwicklung der Nachfrage im stationären Buchhandel sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen kleinteiliger Anbieter nicht auszuschließen.
- Die Versorgung im Sortiment Bücher wäre jedoch perspektivisch durch das Planvorhaben gewährleistet, wodurch kein Verlust der Versorgungsbedeutung des ZVB in diesem Sortiment einhergehen würde. Vielmehr wäre durch die projektierte Etablierung eines Fachmarktes eine Verbesserung der quantitativen Angebotssituation festzustellen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB SBZ Opladen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör sowie Haus- und Heimtextilien

Im Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. max. rd. 18 % und im Sortimentsbereich **Haus- und Heimtextilien** i. H. v. max. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. max. rd. 20 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB SBZ Opladen induziert.

- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere die Multisortimenter Centershop, Woolworth und Tedi, welche die Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und Haus- und Heimtextilien auf nennenswerter Verkaufsfläche als Randsortiment führen sowie zahlreiche kleinteilige Anbieter tangieren.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die Anbieter im ZVB profitieren aktuell von Kopplungsvorteilen an ihrem jeweiligen Standort.
- Der Sortimentsbereich wird auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche angeboten (deutlich untergeordneter Umsatzanteil am Gesamtumsatz), sodass die prozentual als hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen zu relativieren sind.
- Das Planvorhaben ist als Ergänzung zu den Angebotsstrukturen im SBZ Opladen projektiert und tritt damit nur in begrenzten Wettbewerb zu den dortigen Angebotsstrukturen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB SBZ Opladen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten. Vielmehr ist von einer Stärkung der Angebotsstruktur und Versorgungsfunktion durch die Etablierung eines ergänzenden Einrichtungsfachmarktes/Kleinkaufhauses auszugehen.

Sportartikel

Im Sortiment **Sportartikel** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. über 20 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB SBZ Opladen induziert.

- Die Umsatzumverteilungen werden dabei insbesondere ein inhabergeführtes Sportgeschäft sowie einige Multisortimenter, welche das Sortiment im Randsortiment offerieren, tangieren.
- Das Planvorhaben nimmt als projektiertes, großflächiger Fachmarkt perspektivisch eine ergänzende Funktion zu dem im Westen des ZVB gelegenen Sportgeschäft ein.
- Angesichts der aus der geprüften Verkaufsflächendimensionierung resultierenden einzelbetrieblich als hoch zu bewertenden Umsatzumverteilungen sind negative Auswirkungen wie vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen dennoch nicht auszuschließen.

- Dies gilt insbesondere, da die benannten Anbieter eine deutlich geringere Verkaufsflächendimensionierung als das Planvorhaben aufweisen und keine marktgerechten, filialisierten Anbieter innerhalb des ZVB verortet sind.
- Auch bei einer Marktaufgabe des bestehenden Sportgeschäftes sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen, sondern vielmehr eine deutliche Stärkung der Versorgungsfunktion des ZVB SBZ Opladen durch das Planvorhaben in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB SBZ Opladen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Fahrräder

Im Sortiment **Fahrräder** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. über 20 % auf die Bestandsstrukturen im (faktischen) ZVB SBZ Opladen induziert.

- Diese Umsatzumverteilungen tangieren vorwiegend die dort ansässigen Fachgeschäfte, welche angesichts des Fehlens eines großflächigen Anbieters aktuell die sortimentspezifische Versorgung im ZVB gewährleisten.
- Angesichts der aus der geprüften Verkaufsflächendimensionierung resultierenden einzelbetrieblich als hoch zu bewertenden Umsatzumverteilungen sind negative Auswirkungen wie vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen im SBZ Opladen nicht auszuschließen.
- Die Versorgung im Sortiment Fahrräder ist auch bei Marktaufgabe eines oder mehrerer Anbieter perspektivisch durch das Planvorhaben sichergestellt.
- Das Sortiment Fahrräder ist gemäß Leverkusener Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant eingeordnet. Demnach tangiert das Planvorhaben grundsätzlich zunächst keine mit dem Sortiment verbundenen zentrenbezogenen Entwicklungsziele.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB SBZ Opladen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Bergisch-Neukirchen

Nahrungs- und Genussmittel

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,9 Mio. Euro bzw. max. rd. 7 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren dabei insbesondere die im Zentrum verorteten strukturprägenden Anbieter ALDI Süd und den perspektivisch im ZVB verorteten Vollsortimenter (s. Kapitel 4.2). Diese fungieren als wichtige Magnetbetriebe und Frequenzbringer des ZVB, wodurch beiden Betrieben eine hohe Versorgungsbedeutung zukommt.

- Angesichts der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort und der Überschneidung der Einzugsgebiete ist von einer gewissen Erhöhung des Wettbewerbsdrucks auf die beiden Lebensmittelmärkte auszugehen.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die beiden Betriebe profitieren von ihrer verkehrlich gut erreichbaren Lage sowie von Kopplungsvorteilen an ihrem Standort. Die beiden Märkte ergänzen sich hinsichtlich ihrer Betriebstypen (Vollsortimenter und Discounter) und nehmen eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Bergisch-Neukirchen (und Pattscheid) ein.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum ist unterdurchschnittlich, wodurch die strukturprägenden Anbieter im ZVB derzeit eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit aufweisen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Bergisch-Neukirchen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Drogeriewaren

Im Sortiment Drogeriewaren werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. max. rd. 13 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB induziert.

- Die Umsatzumverteilungen werden dabei insbesondere die im ZVB verorteten strukturprägenden Lebensmittelmärkte tangieren.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Das Sortiment Drogeriewaren wird auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche angeboten (deutlich untergeordneter Umsatzanteil am Gesamtumsatz). Angesichts der monetär als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der kumulierten Betrachtung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Bergisch-Neukirchen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

weitere untersuchungsrelevante Sortimente

Nahversorgungszentren stellen gem. EHK Leverkusen 2017 keinen Positivraum für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente dar und sind somit städtebaulich nicht relevant. Es erfolgt demnach keine detaillierte städtebauliche Einordnung.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Bergisch-Neukirchen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die ZVB NVZ Bürrig und NVZ Küppersteg

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren werden Umsatzumverteilungen von je unter 5 % auf die Bestandsstrukturen in den ZVB induziert.

Nahversorgungszentren stellen gem. EHK Leverkusen 2017 keinen Positivraum für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente dar und sind somit städtebaulich nicht relevant. Es erfolgt demnach keine detaillierte städtebauliche Einordnung.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **ZVB NVZ Bürrig und NVZ Küppersteg** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Lützenkirchen

Nahrungs- und Genussmittel

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. max. rd. 5 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren dabei insbesondere den strukturprägenden Anbieter Netto sowie nachgeordnet den Drogeriefachmarkt Rossmann. Der Netto-Markt stellt den einzigen strukturprägenden Lebensmittelmarkt im ZVB dar und fungiert somit als wichtiger Magnetbetrieb und Frequenzbringer des ZVB.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Angesichts der räumlichen Entfernung zum Vorhabenstandort ist von einer allenfalls geringen Überschneidung der Einzugsgebiete auszugehen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Lützenkirchen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Drogeriewaren

Im Sortiment Drogeriewaren werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. max. rd. 16 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren dabei insbesondere den strukturprägenden Drogeriefachmarkt Rossmann sowie den im ZVB verorteten strukturprägenden Lebensmittelanbieter Netto.
- Der Rossmann-Markt hat bereits durch die Berücksichtigung einer Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes an der Stauffenbergstraße (s. Kapitel 4.2) eine gewisse Vorschädigung erfahren (nennenswerte Überschneidung der Einzugsgebiete).

Angesichts der als eher hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktaufgaben nicht vollständig auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Lützenkirchen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht vollständig auszuschließen. Es wird daher eine **Reduktion der sortimentspezifischen VKF im Sortiment Drogeriewaren** empfohlen.

weitere untersuchungsrelevante Sortimente

Nahversorgungszentren stellen gem. EHK Leverkusen 2017 keinen Positivraum für zentrenrelevante Sortimente dar und sind somit städtebaulich nicht relevant. Es erfolgt demnach keine detaillierte städtebauliche Einordnung.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Lützenkirchen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Rheindorf-Nord

Nahrungs- und Genussmittel

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,5 Mio. Euro bzw. max. rd. 3 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB induziert.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Rheindorf-Nord** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Drogeriewaren

Im Sortiment Drogeriewaren werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,5 Mio. Euro bzw. max. rd. 11 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren dabei insbesondere den strukturprägenden Drogeriefachmarkt dm sowie nachgeordnet die strukturprägenden Lebensmittelanbieter LIDL und Penny.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Angesichts der räumlichen Entfernung zum Vorhabenstandort ist von einer allenfalls geringen Überschneidung der Einzugsgebiete auszugehen, wengleich eine gewisse Erhöhung des Wettbewerbsdrucks für den Drogeriefachmarkt gegeben ist.
- Der dm-Markt ist marktgängig aufgestellt und übernimmt eine nennenswerte Versorgungsfunktion für seine Mantelbevölkerung im Stadtteil Rheindorf.
- In den Lebensmittelmärkten wird das Sortiment Drogeriewaren auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche angeboten (deutlich untergeordneter Umsatzanteil am Gesamtumsatz).
- Angesichts der monetär als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der kumulierten Betrachtung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Rheindorf-Nord** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

weitere untersuchungsrelevante Sortimente

Nahversorgungszentren stellen gem. EHK Leverkusen 2017 keinen Positivraum für zentrenrelevante Sortimente dar und sind somit städtebaulich nicht relevant. Es erfolgt demnach keine detaillierte städtebauliche Einordnung.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Rheindorf-Nord** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Rheindorf-Süd

Nahrungs- und Genussmittel

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. max. rd. 2 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB induziert.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Rheindorf-Süd** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Drogeriewaren

Im Sortiment Drogeriewaren werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. max. rd. 8 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren dabei insbesondere den strukturprägenden Drogeriefachmarkt Rossmann sowie den im ZVB verorteten strukturprägenden Lebensmittelanbieter EDEKA.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Angesichts der räumlichen Entfernung zum Vorhabenstandort ist von einer allenfalls geringen Überschneidung der Einzugsgebiete auszugehen.
- Im Lebensmittelmarkt wird das Sortiment Drogeriewaren auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche angeboten (deutlich untergeordneter Umsatzanteil am Gesamtumsatz).
- Angesichts der monetär als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der kumulierten Betrachtung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Rheindorf-Süd** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

weitere untersuchungsrelevante Sortimente

Nahversorgungszentren stellen gem. EHK Leverkusen 2017 keinen Positivraum für zentrenrelevante Sortimente dar und sind somit städtebaulich nicht relevant. Es erfolgt demnach keine detaillierte städtebauliche Einordnung.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Rheindorf-Süd** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Leverkusen

Nahrungs- und Genussmittel

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Leverkusen**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 8,3 Mio. Euro bzw. rd. 10 %.

- Die monetär wie prozentual höchsten Umsatzumverteilungen werden dabei die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte (v.a. REWE Gerhart-Hauptmann-Str., ALDI Süd und LIDL Bonner Str., ALDI Süd Lützenkirchener Str. sowie (persp.) Kopplungsstandort EDEKA/Discounter an der Pommernstr.) sowie das E-Center an der Adolf-Kaschny-Str. tangieren.
- Diese Anbieter weisen deutliche Überschneidungen ihrer jeweiligen Einzugsgebiete mit dem in Rede stehenden Vorhaben auf.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Angesichts der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum erzielen die benannten Betriebe aktuell überdurchschnittliche Umsatzleistungen.
- Die benannten Betriebe profitieren von ihrer jeweiligen gut erreichbaren Lage und teilweise von Kopplungsvorteilen an ihrem jeweiligen Standort.
- Die Anbieter sind (angesichts der bereits berücksichtigten VKF-Erweiterungen resp. im Zuge ihrer Neuansiedlung) marktgängig aufgestellt.
- Die weiteren Anbieter in sonstigen Lagen werden angesichts ihrer höheren räumlichen Entfernung und eher differenten Einzugsgebiete von geringeren Umsatzumverteilungen tangiert.

Es ist davon auszugehen, dass die Anbieter in den sonstigen Lagen die vorhabenbedingten Umsatzumverteilung verkräften werden, wenngleich von einer nennenswerten Wettbewerbsintensivierung (insbesondere für die nächstgelegenen Wettbewerber) auszugehen ist.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Leverkusen und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Drogeriewaren

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Leverkusen**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 2,0 Mio. Euro bzw. über 20 %.

- Die monetär wie prozentual höchsten Umsatzumverteilungen werden dabei den neu errichteten Drogeriefachmarkt an der Stauffenbergstraße (s. Kapitel 4.2) sowie nachgeordnet die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte (v.a. REWE Gerhart-Hauptmann-Str., ALDI Süd und LIDL Bonner Str., ALDI Süd Lützenkirchener Str. sowie (persp.) Kopplungsstandort EDEKA/Discounter an der Pommernstr.) sowie das E-Center an der Adolf-Kaschny-Str. tangieren.
- Diese Anbieter weisen deutliche Überschneidungen ihrer jeweiligen Einzugsgebiete mit dem in Rede stehenden Vorhaben auf.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der Drogeriemarkt wird an seinem Standort mit einer marktgängigen GVKF neu errichtet. Er ist absehbar modern und marktgerecht aufgestellt und profitiert an seinem Standort von deutlichen Kopplungsvorteilen mit (persp.) zwei Lebensmittelmärkten (s. Kapitel 4.2). Eine vorhabenbedingte Marktschließung des Drogeriefachmarktes ist nicht zu erwarten.
- Das Sortiment Drogeriewaren wird in den Lebensmittelmärkten auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche angeboten (deutlich untergeordneter Umsatzanteil am Gesamtumsatz).

- Angesichts der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum erzielen die benannten Betriebe aktuell überdurchschnittliche Umsatzleistungen.
- Die benannten Betriebe profitieren zudem von ihrer jeweiligen gut erreichbaren Lage und teilweise von Kopplungsvorteilen an ihrem jeweiligen Standort und sind (angesichts der bereits berücksichtigten VKF-Erweiterungen resp. im Zuge ihrer Neuansiedlung) marktgängig aufgestellt.
- Angesichts der monetär als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder umstrukturierungen nicht zu erwarten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der kumulierten Betrachtung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Die weiteren Anbieter in sonstigen Lagen werden angesichts ihrer höheren räumlichen Entfernung und eher differenten Einzugsgebiete von geringeren Umsatzumverteilungen tangiert.

Es ist davon auszugehen, dass die Anbieter in den sonstigen Lagen die vorhabenbedingten Umsatzumverteilung verkräften werden, wenngleich von einer nennenswerten Wettbewerbsintensivierung (insbesondere für die nächstgelegenen Wettbewerber) auszugehen ist.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Leverkusen und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Bücher, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Sportartikel

Die sonstigen Lagen sind im Hinblick auf die Versorgung mit zentrenrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten städtebaulich nicht relevant. Es erfolgt daher keine dezidierte Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen in sonstigen Lagen.

Fahrräder

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Leverkusen** ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 1,1 Mio. Euro bzw. über 20 %.

- Die als hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die drei strukturprägenden Fahrrad-Fachmärkte sowie nachgeordnet die Randsortimente in den Baumärkten und einem Sonderpostenmarkt.
- Angesichts der aus der geprüften Verkaufsflächendimensionierung resultierenden Strahlkraft und der einzelbetrieblich als hoch zu bewertenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht auszuschließen.
- Das Sortiment Fahrräder ist gemäß Leverkusener Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant eingeordnet. Die Versorgung im Sortiment Fahrräder ist auch bei Marktaufgabe eines oder mehrerer Anbieter perspektivisch durch das Planvorhaben und weitere Anbieter in Leverkusen sichergestellt.

Eine Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung in Leverkusen ist nicht zu erwarten.

6.3.2 Auswirkungen in der Stadt Burscheid

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Burscheid

Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren

Die Stadt Burscheid befindet sich außerhalb des Untersuchungsraumes für Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren (s. Kapitel 4.1).

Bücher, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Sportartikel

Innerhalb des abgegrenzten Teilbereiches der Stadt Burscheid befinden sich keine strukturprägenden Anbieter in den untersuchungsrelevanten Sortimenten (s. Kapitel 4.1 und 4.2). Die sonstigen Lagen sind zudem städtebaulich nicht relevant.

Fahrräder

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Burscheid** ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. max. unter 1,0 Mio. Euro bzw. über 20 %.

- Die als hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den strukturprägenden Fahrradfachmarkt Campana.
- Dieser ist marktgängig aufgestellt und stellte (vor der bereits berücksichtigten Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes im HZ Wiesdorf) den am größten dimensionierten Anbieter im Untersuchungsraum dar.
- Der Markt hat bereits durch die benannte Berücksichtigung einer großzügig dimensionierten Neuansiedlung im HZ Wiesdorf (s. Kapitel 4.2) eine gewisse Vorschädigung erfahren (nennenswerte Überschneidung der Einzugsgebiete) und Kaufkraftrückbindung.
- Durch das in Rede stehende Vorhaben wird perspektivisch weitere, aktuell nach Burscheid abfließende Kaufkraft zurückgebunden.
- Angesichts der aus der geprüften Verkaufsflächendimensionierung resultierenden Strahlkraft und der einzelbetrieblich als hoch zu bewertenden Umsatzumverteilungen ist eine vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen des Campana-Marktes nicht vollständig auszuschließen.

Der Anbieter stellt den einzigen strukturprägenden Fahrradfachmarkt in Burscheid dar, sodass mit einer Marktaufgabe eine Beeinträchtigung der sortimentspezifischen Versorgung für die Bevölkerung in Burscheid nicht auszuschließen wäre. Es wird daher nachfolgend eine **Reduktion der sortimentspezifischen VKF im Sortiment Fahrräder empfohlen**.

6.3.3 Auswirkungen in der Stadt Langenfeld (Rhld.)

Auswirkungen auf den ZVB HZ Neue Stadtmitte

Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren

Der ZVB HZ Neue Stadtmitte befindet sich außerhalb des Untersuchungsraumes für Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren (s. Kapitel 4.1)

Bücher

Im Sortiment **Bücher** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,6 Mio. Euro bzw. max. rd. 18 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB HZ Neue Stadtmitte induziert.

- Die Umsatzumverteilungen werden dabei insbesondere die im Zentrum verorteten strukturprägenden Anbieter (Thalia und inhabergeführter Buchfachmarkt) tangieren.
- Angesichts der aus der geprüften Verkaufsflächendimensionierung resultierenden einzelbetrieblich als hoch zu bewertenden Umsatzumverteilungen und der zu erwartenden negativen Entwicklung der Nachfrage im stationären Buchhandel sind negative Auswirkungen wie vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht auszuschließen, wodurch das Risiko des Verlustes der Versorgungsbedeutung in diesem Sortiment einhergehen würde.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Neue Stadtmitte** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht auszuschließen. Es wird daher eine **Reduktion der sortimentspezifischen VKF im Sortiment Bücher empfohlen**.

GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör

Im Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. max. rd. 5 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB HZ Neue Stadtmitte induziert.

- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere den Einrichtungsfachmarkt Depot, sowie nachgeordnet die Multisortimenter tangieren, welche den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör auf nennenswerter Verkaufsfläche als Randsortiment führen.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der Depot-Markt profitiert an seinem Standort von deutlichen Kopplungsvorteilen durch seine Lage im Einkaufszentrum „Sass am Markt“.
- Aufgrund der räumlichen Entfernung ist eine nur geringe Überschneidung der Einzugsgebiete des Depot-Marktes und des Planvorhabens festzustellen. Der Markt wird die als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen somit voraussichtlich verkraften können.
- In den Multisortimentern wird der Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche angeboten (deutlich untergeordneter Umsatzanteil am Gesamtumsatz), sodass die prozentual als eher hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen zu relativieren sind.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Neue Stadtmittel** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Haus- und Heimtextilien

Im Sortimentsbereich **Haus- und Heimtextilien** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den ZVB aus, so dass keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Neue Stadtmittel** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Sportartikel

Im Sortiment **Sportartikel** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. max. rd. 10 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB HZ Neue Stadtmittel induziert.

- Die Umsatzumverteilungen werden dabei insbesondere den im Zentrum verorteten strukturprägenden Anbieter Intersport sowie den Anbieter TKMaxx, welcher das Sortiment auf nennenswerter VKF im Randsortiment führt, tangieren.
- Die beiden Betriebe profitieren von ihrer zentralen Lage innerhalb des ZVB und von deutlichen Kopplungsvorteilen an ihrem jeweiligen Standort (Sass am Markt bzw. Markt Karree).
- Angesichts der monetär als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen für die Anbieter im ZVB und der deutlichen Agglomeration- und Kopplungsvorteile sind vorhabenbedingte Marktaufgaben im Sortiment Sportartikel nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Neue Stadtmittel** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind demnach nicht zu erwarten.

Fahrräder

Im Sortiment **Fahrräder** werden Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den ZVB HZ Neue Stadtmittel induziert. Dies ist auf das Fehlen entsprechender Angebotsstrukturen zurückzuführen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Neue Stadtmittel** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Reusrath

Nahrungs- und Genussmittel

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,5 Mio. Euro bzw. max. rd. 7 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren dabei insbesondere den strukturprägenden Anbieter REWE. Dieser stellt den einzigen strukturprägenden Lebensmittelmarkt im ZVB dar und fungiert somit als wichtiger Magnetbetrieb und Frequenzbringer des ZVB.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der Markt nimmt eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Reusrath ein und dient somit zu einen als bedeutsamer Nahversorger, profitiert jedoch auch von seiner verkehrlich günstigen Lage an L 219 zwischen Langenfeld und Leverkusen-Opladen.
- Der REWE-Markt wird die als gering zu bezeichnenden vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen daher voraussichtlich verkraften.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Reusrath** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Drogeriewaren

Im Sortiment Drogeriewaren werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. unter 0,1 Mio. Euro bzw. über rd. 10 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren dabei insbesondere den strukturprägenden Lebensmittelmarkt REWE.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Das Sortiment Drogeriewaren wird auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche angeboten (deutlich untergeordneter Umsatzanteil am Gesamtumsatz). Angesichts der monetär als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der kumulierten Betrachtung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Reusrath** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

weitere untersuchungsrelevante Sortimente

Nahversorgungszentren stellen gem. EHK Langenfeld 2010 keinen Positivraum für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente dar und sind somit

städtebaulich nicht relevant. Es erfolgt demnach keine detaillierte städtebauliche Einordnung.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Reusrath** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Langenfeld

Nahrungs- und Genussmittel

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Langenfeld**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 1,8 Mio. Euro bzw. rd. 4 %.

Diese monetär als hoch zu bezeichnende Umsatzumverteilung resultiert aus der Rückbindung der aktuell zugunsten des Kaufland-Standortes (ehem. real) aus Opladen abfließenden Kaufkraft. Dieser stellt den angebotsstärksten Wettbewerber im Untersuchungsraum dar und verfügt über eine weitreichende Strahlkraft, sodass der Markt aktuell einen nennenswerten Anteil der Opladener Bevölkerung mitversorgt. Durch das Planvorhaben ist von einer Kaufkraftrückbindung für den ansonsten aktuell unterausgestatteten Untersuchungsraum auszugehen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Langenfeld und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Drogeriewaren

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Langenfeld**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 9 %.

- Die Umsatzumverteilungen werden dabei insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte Kaufland und LIDL tangieren.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Das Sortiment Drogeriewaren wird auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche angeboten (deutlich untergeordneter Umsatzanteil am Gesamtumsatz). Angesichts der monetär als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der kumulierten Betrachtung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Diese monetär als eher hoch zu bezeichnende Umsatzumverteilung resultiert aus der Rückbindung der aktuell zugunsten des Kaufland-Standortes (ehem. real) aus Opladen abfließenden Kaufkraft. Dieser offeriert das Sortiment Drogeriewaren auf nennenswerter VKF im Randsortiment und verfügt über eine weitreichende Strahlkraft, sodass der Markt aktuell einen nennenswerten Anteil der Opladener Bevölkerung mitversorgt. Durch das Planvorhaben ist von einer gewissen Kaufkraftrückbindung für den Untersuchungsraum auszugehen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Langenfeld und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Bücher, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Sportartikel

Die sonstigen Lagen sind im Hinblick auf die Versorgung mit zentrenrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten städtebaulich nicht relevant. Es erfolgt daher keine dezidierte Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen in sonstigen Lagen.

Fahrräder

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Langenfeld** ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. über 20 %.

- Die als hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere ein Fahrradgeschäft sowie die Randsortimente in einem Hagebau- und im SB-Warenhaus Kaufland.
- Die prozentual als hoch zu bewertende Umsatzumverteilung ist angesichts des geringen Angebots (deutlich untergeordnetes Randsortiment im Hagebau- und Kaufland-Markt) zu relativieren.
- Aufgrund der räumlichen Entfernung zum Vorhabenstandort wird das inhabergeführte Fahrradgeschäft von als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen tangiert.
- Vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung in Langenfeld ist nicht zu erwarten.

6.3.4 Auswirkungen in der Stadt Leichlingen (Rhld.)

Auswirkungen auf den ZVB HZ Leichlingen

Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren

Der ZVB HZ Leichlingen befindet sich außerhalb des Untersuchungsraumes für Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren (s. Kapitel 4.1)

Bücher

Im Sortiment **Bücher** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. über 20 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB HZ Leichlingen induziert.

- Die Umsatzumverteilungen werden dabei insbesondere die zwei im Zentrum verorteten strukturprägenden Anbieter (inhabergeführte Buchfachmärkte) tangieren.
- Angesichts der aus der geprüften Verkaufsflächendimensionierung resultierenden einzelbetrieblich als hoch zu bewertenden Umsatzumverteilungen und der zu erwartenden negativen Entwicklung der Nachfrage im stationären Buchhandel sind negative Auswirkungen wie vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht auszuschließen,

wodurch das Risiko des Verlustes der Versorgungsbedeutung in diesem Sortiment einhergehen würde.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Leichlingen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht auszuschließen. Es wird daher eine **Reduktion der sortimentspezifischen VKF im Sortiment Bücher empfohlen**.

GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör

Im Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. max. rd. 6 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB HZ Wiesdorf induziert.

- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere den Haushaltsfachmarkt KODI, den Multisortimenter Tedi sowie diverse kleinteilige Anbieter tangieren, welche den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör auf z. T. nennenswerter Verkaufsfläche als Randsortiment führen.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die Anbieter im ZVB profitieren von Kopplungsvorteilen an ihrem jeweiligen Standort und weisen ein vom Planvorhaben größtenteils differenziertes Einzugsgebiet auf.
- Der Sortimentsbereich wird auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche angeboten (deutlich untergeordneter Umsatzanteil am Gesamtumsatz), sodass die prozentual als eher hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen zu relativieren sind.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Leichlingen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Haus- und Heimtextilien

Im Sortimentsbereich **Haus- und Heimtextilien** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den ZVB aus, sodass keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Leichlingen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Sportartikel

Im Sortiment **Sportartikel** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. max. rd. 20 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB HZ Leichlingen induziert.

- Die Umsatzumverteilungen werden dabei insbesondere zwei inhabergeführte Sportgeschäfte tangieren.
- Angesichts der aus der geprüften Verkaufsflächendimensionierung resultierenden einzelbetrieblich als hoch zu bewertenden Umsatzumverteilungen sind negative Auswirkungen wie vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht auszuschließen. Dies gilt insbesondere, da beide im ZVB verorteten Anbieter eine deutlich geringere Verkaufsflächendimensionierung als das Planvorhaben aufweisen und keine marktgerechten, filialisierten Anbieter innerhalb des ZVB verortet sind.
- Mit der nicht auszuschließenden Marktaufgabe der Anbieter im ZVB geht das Risiko des Verlustes der Versorgungsbedeutung des ZVB im Sortiment Sportartikel einher.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Leichlingen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind demnach nicht auszuschließen. Es wird daher eine **Reduktion der sortimentspezifischen VKF im Sortiment Sportartikel empfohlen**.

Fahrräder

Im Sortiment **Fahrräder** werden Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den ZVB HZ Neue Stadtmitte induziert. Dies ist auf das Fehlen entsprechender Angebotsstrukturen zurückzuführen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Leichlingen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Leichlingen

Nahrungs- und Genussmittel

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Leichlingen**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 6 %.

- Diese werden den dortigen Lebensmittelvollsortimenter EDEKA sowie den deutlich nachgeordnet den Getränkemarkt tangieren.
- Diese Anbieter weisen gewisse Überschneidungen ihrer jeweiligen Einzugsgebiete mit dem in Rede stehenden Vorhaben auf.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der EDEKA-Markt nimmt eine Versorgungsfunktion für den Süden von Leichlingen (insb. Stadtteil Rothenburg) ein und profitiert von seiner hohen Mantelbevölkerung und seiner verkehrsgünstigen Lage an der L 294 (Langenfeld/Leichlingen).
- Der Getränkemarkt unterscheidet sich hinsichtlich seines Betriebstyps vom Planvorhaben und wird von deutlich geringeren Umsatzumverteilungen tangiert.

- Angesichts der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum erzielen die benannten Betriebe aktuell überdurchschnittliche Umsatzleistungen.

Es ist davon auszugehen, dass die Anbieter in den sonstigen Lagen die vorhabenbedingten Umsatzumverteilung verkraften werden.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Leichlingen und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Drogeriewaren

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Leichlingen**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. max. unter 0,1 Mio. Euro bzw. über 10 %.

- Diese werden den dortigen Lebensmittelvollsortimenter EDEKA tangieren.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Das Sortiment Drogeriewaren wird auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche angeboten (deutlich untergeordneter Umsatzanteil am Gesamtumsatz). Angesichts der monetär als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der kumulierten Betrachtung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Es ist davon auszugehen, dass die Anbieter in den sonstigen Lagen die vorhabenbedingten Umsatzumverteilung verkraften werden.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Leichlingen und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Bücher, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Sportartikel

Die sonstigen Lagen sind im Hinblick auf die Versorgung mit zentrenrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten städtebaulich nicht relevant. Es erfolgt daher keine dezidierte Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen in sonstigen Lagen.

Fahrräder

Im Sortiment **Fahrräder** werden Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den ZVB HZ Neue Stadtmitte induziert. Dies ist auf das Fehlen strukturprägender Angebotsstrukturen zurückzuführen.

Eine Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung in Leichlingen ist nicht zu erwarten.

6.4 ABLEITUNG EINER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN, KONZEPTIONELLEN UND STÄDTEBAULICH ANGEMESSENEN SORTIMENTSSPEZIFISCHEN VERKAUFSFLÄCHENDIMENSIONIERUNG

Aufgrund der teilweise nennenswerten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (und/oder Nahversorgungsstrukturen) im jeweiligen Untersuchungsraum in den oben aufgeführten Sortimentsbereichen und Sortimenten ist aus fachgutachterlicher Sicht eine Reduktion der geprüften sortimentsspezifischen Verkaufsflächen in den folgenden Sortimentsbereichen und Sortimenten zu empfehlen:

- Drogeriewaren,
- Bücher,
- Sportartikel,
- Fahrräder.

In diesem Zusammenhang können die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Szenarios haben die in Kapitel 5.2 abgeleiteten sortimentsspezifischen Flächenproduktivitäten auch in Bezug auf die empfohlenen Verkaufsflächendimensionierungen weiterhin Bestand.

Folgende Empfehlungen werden getroffen:

Drogeriewaren

Aufgrund der nicht auszuschließenden städtebaulich negativen Auswirkungen auf den ZVB NVZ Lützenkirchen sowie der nicht gegebenen Konformität im Hinblick auf die kommunalplanerischen Zielstellungen zum ZVB SBZ Opladen (ergänzende Funktion des Planvorhabens) ist eine Verkaufsflächenreduktion auf insgesamt maximal **600 m² VKF** zu empfehlen.

Diese kann aus fachgutachterlicher Sicht als absatzwirtschaftlich und städtebaulich angemessen dimensioniert bewertet werden:

- Unter Berücksichtigung der Empfehlung reduzieren sich die Umsatzumverteilungen für den **ZVB NVZ Lützenkirchen** auf max. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 10 % und für den **ZVB SBZ Opladen** auf max. rd. 1,1 Mio. Euro bzw. rd. 13 %. Die Anbieter im SBZ Opladen werden die einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen angesichts ihrer aktuell überdurchschnittlichen Flächenleistungen verkraften können. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind nach der Reduktion nicht zu erwarten.

Empfehlungsbeispiel (konzeptionelle Ausgestaltung):

Eine maximale VKF von insgesamt 600 m² ermöglicht bspw. die Ansiedlung eines oder mehrerer LM-Märkte (mit entsprechendem Randsortiment) sowie eines kleineren Drogeriefachmarktes (400 - 600 m² GVK) resp. eines Kleinkaufhauses (mit entsprechendem Randsortiment).

Bücher

Aufgrund der nicht auszuschließenden städtebaulich negativen Auswirkungen auf den ZVB HZ Wiesdorf, den ZVB HZ Neue Stadtmitte (Langenfeld) und den ZVB HZ Leichlingen ist eine Verkaufsflächenreduktion auf insgesamt maximal **350 m² VKF** zu empfehlen.

Diese kann aus fachgutachterlicher Sicht als absatzwirtschaftlich und städtebaulich angemessen dimensioniert bewertet werden:

- Unter Berücksichtigung der Empfehlung reduzieren sich die Umsatzumverteilungen für den **ZVB HZ Wiesdorf** auf max. rd. 0,6 Mio. Euro bzw. rd. 10 %, für den **ZVB HZ Neue Stadtmitte (Langenfeld)** auf max. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 8 % und für den **ZVB HZ Leichlingen** auf max. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 10 %. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind nach der Reduktion nicht zu erwarten.

Empfehlungsbeispiel (konzeptionelle Ausgestaltung):

Eine maximale VKF von insgesamt 350 m² ermöglicht die Ansiedlung eines kleineren Buchfachmarktes.

Sportartikel

Aufgrund der nicht auszuschließenden städtebaulich negativen Auswirkungen auf den ZVB HZ Wiesdorf und den ZVB HZ Leichlingen ist eine Verkaufsflächenreduktion auf insgesamt maximal **600 m² VKF** zu empfehlen.

Diese kann aus fachgutachterlicher Sicht als absatzwirtschaftlich und städtebaulich angemessen dimensioniert bewertet werden:

- Unter Berücksichtigung der Empfehlung reduzieren sich die Umsatzumverteilungen für den **ZVB HZ Wiesdorf** auf max. rd. 0,9 Mio. Euro bzw. rd. 10 % und für den **ZVB HZ Leichlingen** auf max. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 10 %. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind nach der Reduktion nicht zu erwarten.

Empfehlungsbeispiel (konzeptionelle Ausgestaltung):

Eine maximale VKF von insgesamt 600 m² ermöglicht, unter Berücksichtigung der üblichen Ergänzungen durch Randsortimente (bspw. Bekleidung, Schuhe, Sportgroßgeräte, Fahrräder, Camping), die Ansiedlung eines großflächigen Sportfachmarktes (im Bereich 1.200 - 2.500 m² VKG).

Fahrräder

Aufgrund der nicht auszuschließenden städtebaulich negativen Auswirkungen auf den ZVB HZ Wiesdorf und die Versorgungsstrukturen der Nachbarkommune Burscheid ist eine Verkaufsflächenreduktion auf insgesamt maximal **900 m² VKF** zu empfehlen.

Diese kann aus fachgutachterlicher Sicht als absatzwirtschaftlich und städtebaulich angemessen dimensioniert bewertet werden:

- Unter Berücksichtigung der Empfehlung reduzieren sich die Umsatzumverteilungen für den **ZVB HZ Wiesdorf** auf max. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 10 % und für die **sonstigen Lagen in Burscheid** auf max. rd. 14 %. Der dortige

Fahrradfachmarkt wird diese Umsatzumverteilungen angesichts der aktuell deutlichen Kaufkraftzuflüsse aus Leverkusen und der damit verbundenen überdurchschnittlichen Umsatzleistungen voraussichtlich verkräften. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind nach der Reduktion nicht zu erwarten.

Empfehlungsbeispiel (konzeptionelle Ausgestaltung):

Eine maximale VKF von insgesamt 900 m² ermöglicht die Ansiedlung eines großflächigen Fahrradfachmarktes (zzgl. Werkstattbereich).

6.5 BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN VERTRÄGLICHKEIT FÜR DIE WEITEREN NAHVERSORGUNGSRELEVANTEN SOWIE DIE WEITEREN WESENTLICHEN ZENTRENRELEVANTEN SORTIMENTE (UMSATZ-KAUFKRAFT-RELATION)

Im Rahmen des Planvorhabens sind neben den bisher abgehandelten Sortimentsbereichen und Sortimenten weitere Ansiedlungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimentsbereiche und Sortimente (pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren), medizinische, orthopädische Artikel (inkl. Sanitätswaren), optische und akustische Geräte) auf deutlich untergeordneter VKF projiziert. Die Anbieter der benannten Sortimente verfügen i. d. R. über begrenzte Einzugsgebiete ohne gesonderte Strahlkraft und dienen somit in erster Linie der Versorgung der umliegenden Bevölkerung.

Die Verkaufsflächenobergrenzen werden in diesen Sortimenten mittels Umsatz-Kaufkraft-Relation ermittelt. Bezugsraum bildet dabei der Stadtbezirk Opladen, für den das in Rede stehende Vorhaben wie auch der es umgebende ZVB SBZ Opladen eine übergeordnete Versorgungsfunktion einnimmt.

Zur Ermittlung der für Opladen angemessenen VKF-Obergrenzen wird die sortimentspezifische Kaufkraft (2025) im Stadtbezirk Opladen (24.559 Einwohner Ende 2025²⁶) den prognostizierten Umsätzen (s. Kapitel 5.2) gegenübergestellt:

Tabelle 29: Umsatz-Kaufkraft-Relation (pharmazeutische Artikel, medizinische, orthopädische Artikel, optische und akustische Geräte)

Sortiment	geprüfte VKF in m ²	Umsatzprognose Planvorhaben in Mio. Euro	Kaufkraft (2025) in Mio. Euro	Umsatz-Kaufkraft-Relation
pharmazeutische Artikel	200	0,5	2,3	~ 21 %
medizinische, orthopädische Artikel	400	2,8	2,3	~ 120 %
optische und akustische Geräte	150	0,9	1,9	~ 47 %

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2021; Einwohnerzahlen: IT.NRW 2021; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Es ist festzustellen, dass die sortimentspezifische Kaufkraft in Opladen in den Sortimenten **pharmazeutische Artikel** und **optische und akustische Geräte** nicht

²⁶ Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW 2021 (Einwohnerprognose zum 01.01.2026) und GfK 2021 (Einwohner auf Straßenabschnittsebene).

überschritten wird. Im Hinblick auf die Versorgungsfunktion des SBZ Opladen sind diese Dimensionierungen somit als nicht überdimensioniert und somit angemessen zu bewerten.

Im Sortimentsbereich **medizinische, orthopädische Artikel** wird die sortimentspezifische Kaufkraft hingegen um ca. 20 % überschritten, sodass eine **Reduktion der projizierten VKF auf maximal 300 m²** zu empfehlen ist.

6.6 ABLEITUNG EINER VERTRÄGLICHEN FLÄCHENDIMENSIONIERUNG FÜR DIE WEITEREN MÖGLICHEN SORTIMENTE

Im Rahmen dieser Analyse wurden absatzwirtschaftliche, konzeptionelle und städtebaulich verträgliche Verkaufsflächendimensionierungen für die zu prüfenden Sortimente und Sortimentsbereiche ermittelt.

Ansiedlung von zentrenrelevanten sowie nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten

Im Zuge der Analyse wurden die Sortimentsbereiche und Sortimente **Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bücher, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Sportartikel und Fahrräder** dezidiert einer Prüfung für eine verträgliche Ausprägung unterzogen.

Darüber hinaus wurden die Sortimente **pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren), medizinische, orthopädische Artikel (inkl. Sanitätswaren) und optische und akustische Geräte** verbal argumentativ gewürdigt (s. Kapitel 6.5).

Die Sortimente **Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren, Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Spielwaren, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto und Elektrokleingeräte** wurden bereits im Rahmen einer Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2016²⁷ dezidiert geprüft und mit den aufgeführten Verkaufsflächenobergrenzen als verträglich bewertet.

Die in der Auswirkungsanalyse von 2016 empfohlenen sortimentspezifischen VKF-Obergrenzen behalten dabei nach wie vor ihre Gültigkeit:

Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren

- das Angebot im SBZ Opladen hat seinen Schwerpunkt weiterhin im eher niedrigpreisigen Segment und zielt auf die erweiterte Grundversorgung in Opladen ab. Größere Fachmarktformate sind im Sortiment Bekleidung nicht vorhanden. Im Sortiment Schuhe/Lederwaren ist mit Deichmann ein strukturprägender Fachmarkt im SBZ Opladen verortet.
- durch entsprechend ergänzende (höherwertigere/attraktive) Anbieter am in Rede stehenden Standortbereich kann die Angebotsvielfalt in Opladen perspektivisch erhöht werden, ohne dabei, wie bereits in der Auswirkungsanalyse 2016 aufgezeigt, eine weitreichende Strahlkraft über den Stadtbezirk hinaus zu entwickeln.

²⁷ Stadt + Handel (2016): Verträglichkeitsanalyse für einen Einzelhandelsstandort auf der nbso-Westseite.

- im Rahmen der jeweils empfohlenen Sortiments-Dimensionierung und der hier in Rede stehenden, gegenüber der Planung von 2016 deutlich reduzierten GVKF²⁸ des Planvorhabens von max. 3.000 m² (ohne kleinteilige Anbieter am ZOB) ist von keinem Übergewicht des Angebotsstandortes gegenüber des Bestandes des SBZ Opladen und/oder umliegenden ZVB auszugehen.
- Dies gilt insbesondere da im Zuge der veränderten Planung (Einkaufszentrum (Fokus: Nahversorgung)) keine volle Ausnutzung der empfohlenen sortimentspezifischen VKF im Sortiment Bekleidung/Wäsche zu erwarten ist.
- städtebaulich negative Auswirkungen sind insbesondere angesichts der weiterhin umfassenden Wettbewerbsstrukturen (insb. im HZ Wiesdorf) weiterhin nicht zu erwarten.

Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Spielwaren

- im SBZ Opladen ist nach wie vor kein strukturprägender Anbieter in den Sortimenten PBS und Spielwaren verortet, sodass die Ansiedlung von Anbietern mit entsprechendem Haupt- oder Randsortiment zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des ZVB grundsätzlich weiterhin empfohlen werden kann.
- hinsichtlich der geringen sortimentspezifischen Ausstattung im SBZ Opladen kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass durch eine mögliche Einzelhandelsentwicklung im Schreib- und Spielwarenssegment eine Erhöhung der Kaufkraftbindung resp. eine Rückbindung von derzeit abfließender Kaufkraft erreicht werden kann.
- durch entsprechend ergänzende Anbieter am in Rede stehenden Standortbereich kann die Angebotsvielfalt in Opladen perspektivisch erhöht werden, ohne dabei, wie bereits in der Auswirkungsanalyse 2016 aufgezeigt, eine weitreichende Strahlkraft über den Stadtbezirk hinaus zu entwickeln.
- Dies gilt insbesondere im Zuge der gegenüber 2016 veränderten Planung (Fokus: Nahversorgung) und der damit einhergehenden Reduktion der projektierten GVKF auf nunmehr 3.000 m² statt vormals bis zu 7.000 m² für das Gesamtvorhaben.
- städtebaulich negative Auswirkungen sind weiterhin nicht zu erwarten.

Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto und Elektroklein- geräte

- im SBZ Opladen ist nach wie vor kein Elektrofachmarkt verortet, sodass die Ansiedlung eines entsprechenden Anbieters zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des ZVB grundsätzlich weiterhin empfohlen werden kann.

²⁸ Die Bewertung in der Auswirkungsanalyse von 2016 bezieht sich auf eine GVKF von max. 7.000 m².

- die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes im Rahmen der empfohlenen Sortiments-Dimensionierung wird angesichts der angebotsstarken vorhandenen Wettbewerbsstandorte (u.a. EuronicsXXL in Langenfeld, Saturn und Expert in Leverkusen-Wiesdorf) keine städtebaulich negativen Auswirkungen für ZVB in Leverkusen und/oder Umlandkommunen zur Folge haben.
- dies gilt insbesondere angesichts der hier in Rede stehenden, gegenüber der Planung von 2016 deutlich reduzierten GVKF des Planvorhabens von max. 3.000 m² (ohne kleinteilige Anbieter am ZOB) und der veränderten Planung (Fokus: Nahversorgung) sodass keine volle Ausnutzung der empfohlenen sortimentspezifischen VKF in den Sortimenten **Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto** und **Elektrokleingeräten** zu erwarten ist.

Bei der Realisierung des in Rede stehenden Einkaufszentrums ist grundsätzlich eine Arrondierung des Angebots durch weitere, bisher nicht untersuchte (nahversorgungs- und) zentrenrelevante Sortimente möglich.

Für die, als kleinteilige Anbieter im Bereich des ZOB bzw. als Randsortimente realisierbaren weiteren zentrenrelevanten Sortimente erfolgt eine Bewertung insbesondere im Hinblick auf die Ergänzungsmöglichkeiten der Strukturen im ZVB SBZ Opladen. Die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen in diesen Sortimenten sollten in ihrer Ausprägung dem aktuellen Bestandsangebot innerhalb des ZVB untergeordnet sein. Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße (Median) der kleinflächigen Anbieter innerhalb des ZVB SBZ Opladen beträgt **rd. 50 m²**. Dieser Wert wird somit als Bagatellgrenze für die weiteren, bisher nicht tiefergehend untersuchten (nahversorgungs- und) zentrenrelevanten Sortimente angesetzt. Durch das Einfügen möglicher weiterer Anbieter bis zu dieser Größe in die aktuelle Angebotsstruktur des ZVB SBZ Opladen sind negative Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche absehbar nicht zu erwarten.

Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Sortimenten

In der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde das nicht zentrenrelevante Sortiment Fahrräder und Zubehör dezidiert untersucht und bis zu einer VKF von 900 m² als verträglich bewertet (s. Kapitel 6.4).

Im Rahmen der Ansiedlung des in Rede stehenden Vorhabens ist prinzipiell auch die Ansiedlung weiterer nicht zentrenrelevanter Sortimente möglich. Bei der jeweiligen sortimentspezifischen Verkaufsflächendimensionierung sind 800 m² VKF als maximale Ausprägung anzusehen (über 800 m² wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst). Angesichts der Konzeptionierung als Einkaufszentrum dienen diese Sortimentsbereiche und Sortimente voraussichtlich in erster Linie der Arrondierung der (nahversorgungs- und) zentrenrelevanten Sortimente, sodass in diesen Sortimenten mit einer maximalen VKF von bis zu 800 m² somit von keiner strukturprägenden Wirkung auszugehen ist. Somit ist von keinen nennenswerten Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche sowie für die Versorgung der Bevölkerung auszugehen (nicht zentrenrelevant; relativ geringe Verkaufsflächendimensionierung).

Dies gilt für Sortimentsbereiche und Sortimente, die sowohl gem. der Leverkusener Sortimentsliste (vgl. EHK Leverkusen 2017), als auch in den Sortimentslisten der weiteren im Untersuchungsraum gelegenen Umlandkommunen als nicht zentrenrelevant eingeordnet werden.

6.7 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP NRW 2019)

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2019) dargestellt.

6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

- *„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“*

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

Das Vorhaben ist konform zu 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2019.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

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

Bzgl. 6.5-2 Ziel ist festzuhalten:

- Der in Rede stehende Standortbereich befindet sich gemäß EHK Leverkusen 2017 (cima 2017) im zentralen Versorgungsbereich SBZ Opladen.

Das Vorhaben ist konform zu 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019.

6.5-3. Ziel Beeinträchtigungsverbot:

- *„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

- Im Hinblick auf das landesplanerische Beeinträchtigungsverbot sind die Auswirkungen auf den „eigenen zentralen Versorgungsbereich“ sowie für

nicht zentrenrelevante Sortimente (hier: Fahrräder) nicht bewertungsrelevant.

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.3 wird durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche (**ZVB SBZ Opladen hier bewusst ausgenommen**) bei einer jeweils geprüften VKF von:
 - Nahrungs- und Genussmittel: 3.000 m²,
 - Drogeriewaren: 600 m²,
 - Bücher: 350 m²,
 - GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör: 800 m²,
 - Haus- und Heimtextilien: 400 m²,
 - Sportartikel: 600 m²,

erreicht.

Das Vorhaben ist demnach konform zu 6.5-3 Ziel des LEP NRW 2019.

6.5-4. Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche:

- *„Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung 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.“*

Bzgl. 6.5-4. Grundsatz ist festzuhalten:

- Die sortimentspezifische Kaufkraft der Einwohner der Stadt Leverkusen wird durch die abgeleiteten sortimentspezifischen VKF in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nicht überschritten.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP NRW 2019.

7

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Leverkusen-Opladen ist im Zuge der „Neuen Bahnstadt Opladen (nbso)“ die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums mit max. 4.000 m² Verkaufsfläche projektiert. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches SBZ Opladen.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist. Angestrebt wurde dabei eine sowohl konzeptkonforme, als auch landesplanerisch und städtebaulich verträgliche Verkaufsflächen- und Sortimentsfestsetzung für das B-Plangebiet.

In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen Empfehlungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten (s. Kapitel 2) sowie den weiteren, nicht tiefergehend untersuchten Sortimenten (s. Kapitel 6.6) zusammengefasst:

Tabelle 30: Empfohlene sortimentsspezifische VKF-Obergrenzen des Planvorhabens

Sortimente	max. VKF in m ²	Somit mögliche Nutzungen (beispielhaft)
nahversorgungsrelevante Sortimente		
Nahrungs- und Genussmittel	3.000	Marktgängiger Verbrauchermarkt, oder Supermarkt + Discounter + Biomarkt, Randsortiment (RS)
Drogeriewaren	600	Kleinerer Drog.-FM oder Kleinkaufhaus, + RS LM-Märkte
pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren)	200	Apotheke(n)
weitere nahversorgungsrelevante Sortimente	je bis zu 50	kleineres Fachgeschäft, RS
zentrenrelevante Sortimente		
<i>Bekleidung/Wäsche</i>	1.200*	<i>mehrere Fachmärkte + RS (bspw. im Sport-FM)</i>
Bücher	350	kleinerer Fachmarkt
<i>Elektrokleingeräte (Haushaltsgeräte wie Mixer, Bügeleisen, Staubsauger)</i> <i>Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto</i>	1.200* ²⁹	<i>marktgängiger Fachmarkt</i>
Glas/Porzellan/Keramik		
Haushaltswaren	800 ³⁰	1 - 2 marktgängige Fachmärkte + RS
Antiquitäten, Kunstgegenstände		
Haus- und Heimtextilien	400	marktgängiger Fachmarkt + RS
medizinische, orthopädische Artikel (inkl. Sanitätswaren)	300	kleinerer Fachmarkt
optische und akustische Geräte	150	1 bis 2 Fachgeschäfte
<i>Papier/Bürobedarf/Schreibwaren</i>	500*	kleinerer Fachmarkt oder Kleinkaufhaus + RS
<i>Schuhe/Lederwaren (Koffer, Taschen)</i>	600*	<i>Fachmarkt + RS (bspw. im Sport-FM)</i>
<i>Spielwaren</i>	500*	kleinerer Fachmarkt oder Kleinkaufhaus + RS
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel	600	marktgängiger Fachmarkt
weitere zentrenrelevante Sortimente	je bis zu 50	kleineres FG + RS
nicht zentrenrelevante Sortimente		
Fahrräder und Zubehör	900	marktgängiger Fachmarkt + RS
weitere nicht zentrenrelevante Sortimente	je bis zu 800	ein oder mehrere Fachmärkte + RS
GESAMT**	max. 3.000	-
GESAMT** inkl. kleinteiliger Anbieter im Bereich des ZOB (1.000 m² VKF)	max. 4.000	-

Quelle: Verkaufsfläche: Eigene Darstellung; * in der vorliegenden Analyse nicht tiefergehend untersucht; ** entspricht nicht der Summe der Einzelsortimente (Pool-Lösung).

²⁹ Die Sortimente wurden hinsichtlich ihrer Auswirkungen kumuliert betrachtet, sind im Zuge des B-Plans jedoch separat wie folgt festzusetzen: je Sortiment bis zu 1.200 m² VKF sowie in Summe beider Sortimente bis zu 1.200 m² VKF.

³⁰ Die Sortimente sind im Zuge des B-Plans separat wie folgt festzusetzen: je Sortiment bis zu 800 m² VKF sowie in Summe der drei Sortimente bis zu 800 m² VKF.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten, untersuchten Verkaufsflächenobergrenzen in den jeweiligen Sortimentsbereichen und Sortimenten ist die projektierte Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit einem ausgewogenen und für ein Einkaufszentrum typischen Betriebstypenmix grundsätzlich als realisierbar und städtebaulich verträglich zu bewerten.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Prüfung der Bildung eines möglichen Verkaufsflächenpools diene, aus dem „baukastenartig“ die Zusammensetzung der einzelnen Sortimente im Rahmen einer für ein innerstädtisches Einkaufszentrum angemessenen Gesamtverkaufsflächenobergrenze erfolgt.

Angesichts der hier als absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträglich zu bewertenden Größenordnung ist das Vorhaben in den einzelnen Sortimentsausprägungen sowohl zu den Vorgaben des EHK Leverkusen 2017 (cima 2017) als auch den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW 2019 kongruent.

Das Planvorhaben ist mit den aufgeführten sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen als verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO, des EHK Leverkusen 2017 und zum LEP NRW 2019 zu bewerten.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	12
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	14
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum (Nahversorgung)	17
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und weiter gefasster Untersuchungsraum (nicht nahversorgungsrelevante Sortimente)	19



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Geprüfte Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens	3
Tabelle 2:	Bevölkerung im jeweiligen Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2025)	13
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)	22
Tabelle 4:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (Bücher, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien)	23
Tabelle 5:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (Sportartikel und Fahrräder)	23
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (nahversorgungsrelevant)	24
Tabelle 7:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (nicht nahversorgungsrelevante Sortimente)	24
Tabelle 8:	Steckbrief ZVB HZ Wiesdorf (Leverkusen) (weiter gefasster Untersuchungsraum)	28
Tabelle 9:	Steckbrief ZVB SBZ Opladen (Leverkusen)	29
Tabelle 10:	Steckbrief ZVB NVZ Bergisch-Neukirchen (Leverkusen)	30
Tabelle 11:	Steckbrief ZVB NVZ Bürrig (Leverkusen)	31
Tabelle 12:	Steckbrief ZVB NVZ Küppersteg (Leverkusen)	32

Tabelle 13:	Steckbrief ZVB NVZ Lützenkirchen (Leverkusen).....	33
Tabelle 14:	Steckbrief ZVB NVZ Quettingen (Leverkusen)	34
Tabelle 15:	Steckbrief ZVB NVZ Rheindorf-Nord (Leverkusen).....	35
Tabelle 16:	Steckbrief ZVB NVZ Rheindorf-Süd (Leverkusen).....	36
Tabelle 17:	Steckbrief ZVB HZ Neue Stadtmitte (Langenfeld) (weiter gefasster Untersuchungsraum).....	37
Tabelle 18:	Steckbrief ZVB NVZ Reusrath (Langenfeld).....	38
Tabelle 19:	Steckbrief ZVB HZ Leichlingen (weiter gefasster Untersuchungsraum)	39
Tabelle 20:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	42
Tabelle 21:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	47
Tabelle 22:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	53
Tabelle 23:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case)	54
Tabelle 24:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Bücher (Worst Case)....	55
Tabelle 25:	Umsatzumverteilungen im Sortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (Worst Case)	56
Tabelle 26:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Haus- und Heimtextilien (Worst Case).....	57
Tabelle 27:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Sportartikel (Worst Case).....	58
Tabelle 28:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Fahrräder (Worst Case).....	59
Tabelle 29:	Umsatz-Kaufkraft-Relation (pharmazeutische Artikel, medizinische, orthopädische Artikel, optische und akustische Geräte)	85
Tabelle 30:	Empfohlene sortimentspezifische VKF-Obergrenzen des Planvorhabens	92

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2020): EHI handelsdaten aktuell 2020, Köln.

Hahn Gruppe (2020): Hahn Retail Estate Report 2020/2021, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2021): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021, Köln.

SONSTIGE QUELLEN

IT.NRW

cima Beratung + Management GmbH (2013): Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen, Köln.

cima Beratung + Management GmbH (2017): Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017), Köln.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) (2011): Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Leichlingen, Köln.

Stadt + Handel (2016): Verträglichkeitsanalyse für einen Einzelhandelsstandort auf der nbso-Westseite, Dortmund.

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (2010): Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Langenfeld (Rhld.), Köln.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	NuG	Sortimentsbereich
B	Bundesstraße		Nahrungs- und
BAB	Bundesautobahn		Genussmittel
BauGB	Baugesetzbuch	NVZ	Nahversorgungszentrum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	ÖPNV	öffentlicher
BGF	Bruttogeschossfläche		Personennahverkehr
bspw.	beispielsweise	OVG	Oberverwaltungsgericht
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht	OZ	Ortszentrum
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	p. a.	per annum
bzw.	beziehungsweise	rd.	rund
d. h.	das heißt	SBZ	Stadtbezirkszentrum
EW	Einwohner	S.	Seite
gem.	gemäß	s.	siehe
ggf.	gegebenenfalls	s. o.	siehe oben
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	s. u.	siehe unten
HZ.....	Hauptzentrum	u. a.	unter anderem
i. d. R.	in der Regel	v. a.	vor allem
inkl.	Inklusive	VG	Verwaltungsgericht
i. H. v.	in Höhe von	vgl.	vergleiche
i. S.	im Sinne	v. H.	von Hundert
L	Landesstraße	VKF	Verkaufsfläche
m	Meter	ZVB	zentraler
m ²	Quadratmeter		Versorgungsbereich
max.	maximal	z. B.	zum Beispiel
Mio.	Millionen	z. T.	zum Teil



KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43