

Verträglichkeitsanalyse für einen Einzelhandelsstandort auf der nbso-Westseite

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M.A. Ulf Braun
M.Sc. Mathias Tetzlaff

Dortmund, 5. April 2016

Im Auftrag von:

neue bahnstadt opladen GmbH
Bahnstadtchaussee 4
51379 Leverkusen

Auftragnehmer:

Stadt + Handel

Stadt + Handel
Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11 44263 Dortmund	Tibarg 21 22459 Hamburg	Beiertheimer Allee 22 76137 Karlsruhe	Markt 9 04109 Leipzig
Fon: +49 231 8626890	Fon: +49 40 53309646	Fon: +49 721 14512262	Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 231 8626891	Fax: +49 40 53309647	Fax: +49 721 14512263	Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	4
3 Beschreibung einer möglichen Einzelhandelsentwicklung im Bereich nbso-Westseite	8
3.1 Mikrostandort	9
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	11
4 Markt- und Standortanalyse	13
4.1 Stadt Leverkusen	13
4.2 Ableitung des Untersuchungsraums	14
4.3 Nachfrageanalyse	16
4.4 Angebotsanalyse und Zentralitäten	18
5 Marktposition einer möglichen Einzelhandelsentwicklung auf der nbso-Westseite	26
5.1 Einzugsgebiete	26
5.2 Umsatzprognose	35
6 Prüfung der absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen einer möglichen Einzelhandelsentwicklung	39
6.1 Nahrungs- und Genussmittel	39
6.2 Drogeriewaren	42
6.3 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen im Bereich der gesamtstädtischen untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Sortimente	44
6.4 Bekleidung: Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	48
6.5 Schuhe: Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	49
6.6 (Unterhaltungs-) Elektronik: Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	51
6.7 Schreibwaren: Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	53
6.8 Spielwaren: Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	55
6.9 Babyartikel: Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	56
7 Zusammenfassung: Verträgliche Verkaufsfläche und Sortimente im Bereich nbso-Westseite	58

7.1	Nahrungs- und Genussmittel	58
7.2	Drogeriewaren	59
7.3	Bekleidung	60
7.4	Schuhe	61
7.5	(Unterhaltungs-) Elektronik	62
7.6	Schreibwaren	63
7.7	Spielwaren	64
7.8	Babyartikel	66
7.9	Kleinteilige Ladeneinheiten	66
8	Einordnung in die landes- und regionalplanerische Zielstellungen	69
9	Zusammenfassung der Empfehlungen für eine mögliche Einzelhandelsentwicklung	71
Anhang		74
	Abbildungsverzeichnis	74
	Tabellenverzeichnis	75
	Literatur und sonstige Quellen	76

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschosfläche
bspw.	beispielsweise
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EW	Einwohner
EH	Einzelhandel
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
HZ.....	Hauptzentrum
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. H. v.	in Höhe von
i. S.	im Sinne
L	Landesstraße
LEP NRW	Landesentwicklungsplan NRW
LM.....	Lebensmittel
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NRW	Nordrhein-Westfalen
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per annum
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
SB	Stadtbezirk
SBZ	Stadtbezirkszentrum
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
siL	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Für die Vorbereitung der Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes im westlichen Entwicklungsgebietes der neuen bahnstadt opladen soll eine Einzelhandelsbedarfs- und Verträglichkeitsstudie erarbeitet werden, die als Grundlage für die Bauleitplanung und einen anschließend durchzuführenden Architektur- und Investorenwettbewerb dient.

Im Hinblick auf die Einzelhandelsnutzung werden für den aufzustellenden B-Plan insbesondere folgende übergeordneten Ziele formuliert:

- Schaffung eines neuen Entrées für Opladen (Opladener-Tor)
- Stärkung des Einzelhandels im Stadtbezirk (folgend SBZ) Opladen (Zusammenwachsen von Alt und Neu)
- Schaffung neuer öffentlicher Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität
- Schaffung von Angeboten insb. für jüngere Zielgruppen
- Verlagerung des zentralen Omnibusbahnhofes (folgend ZOB) an die Bahnhofsbrücke (inkl. entsprechender auch handelsbezogener Nutzungsarrondierungen)

Diese werden im STEK weiterhin – hier mit Bezug auf den Bereich nbso-Westseite - konkretisiert:

- Ergänzung des vorhandenen Einzelhandels um bislang nicht oder nur unzureichend vorhandenen Angebote im Hinblick auf Sortimente und Betriebstypen
- Eine unmittelbare Anbindung der neuen Handelsflächen auf der nbso-Westseite an die Bahnhofstr. (Ziel: Synergieeffekte/Austauschbeziehungen)
- Verknüpfung der Handelsfunktionen mit dem Zugang zum Bahnhof Opladen und dem Busbahnhof
- Die Einbindung der Handelsnutzungen in die gesamte städtebauliche und verkehrliche Neuordnung der nbso-Westseite (vgl. Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen, S. 70)

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.

Vor diesen Hintergründen ist demnach einerseits die **Verträglichkeit** der gemäß STEK empfohlenen und hier nach Überprüfung empfohlenen Betriebsformen, Sortimente und Branchenmix zu untersuchen.

- Die Größenordnung und Typik des Lebensmittelmarktes
- Fachmärkte mit VKF zwischen 400 und 800 m² als Betriebsform zur Ergänzung des gesamtstädtischen Angebotes

- 4 bis 5 kleinere ergänzende Shops (je 150 bis 200 m² VKF, ins. 700 bis 1.000 m² VKF) aus den Branchen Schuhe, Bekleidung, Geschenkartikel, Bücher etc.

Die Verträglichkeits- bzw. Potenzialbewertung basiert auf folgenden wesentlichen methodischen Ansätzen:

- **Absatzwirtschaftliche Tragfähigkeits-/Potenzialabschätzung** für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Stadtteil und Ableitung tragfähiger VKF-Potenziale für den Stadtteil Opladen.
- **Städtebaulich-funktionale Auswirkungen** einer Einzelhandelsentwicklung auf der Planfläche: absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte; Beitrag zur Funktionalität und Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches (folgend ZVB) Opladen als Ganzes; Angemessenheit der untersuchten VKF für eine primär auf die Stadtbezirksversorgung ausgerichtete Dimensionierung.
- Einordnung der **Auswirkungen gemäß der normativen Vorgaben** der BauNVO, des LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel.
- **Empfehlungen** für städtebaulich verträgliche VKF und Sortimente im Bereich nbso-Westseite.

Die angestrebte Bauleitplanung soll einerseits – im Hinblick auf die nachzuweisende Verträglichkeit - möglichst bestimmt sein, es gleichermaßen aber auch ermöglichen, flexibel auf derzeitig unwägbare Aspekte reagieren zu können. Das Gutachten soll eine hinreichend konkretisierte Abwägungsgrundlage für Politik, Verwaltung und Träger sowie Genehmigungsbehörden liefern.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen auf:

- Daten und Bewertungen im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Leverkusen (Datengrundlagen aus der gesamstädtischen Erfassung, 2013 sowie Aktualisierungen durch Stadt + Handel 11/2015¹)
- Aktuelle Nachfragedaten (Einwohnerdaten: Stadt Leverkusen - Statistikstelle sowie Kaufkraftdaten, IfH, 2015)
- Angaben aus dem Stadtteilentwicklungskonzept zu einem grundsätzlichen VKF- und sortimentsbezogenen Untersuchungsrahmen
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung (Vor-Ort Aktualisierung für das SBZ Opladen in 11/2015)

¹ Informationen durch die neue Bahnstadt Opladen GmbH und eigene Erfassungen.

Die mit diesem Bericht vorgelegte Analyse bildet einen Bestandteil einer umfassenden Einzelhandelsbedarfs- und Verträglichkeitsstudie für den Einzelhandelsstandort auf der nbso-Westseite ab. In diesem Berichtsteil werden die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen dargelegt und eine maximal verträgliche sortimentsbezogene VKF-Dimensionierung hergeleitet. Geringfügige Änderungen sind angesichts des Entwurfsstandes noch möglich, sollten jedoch ohne wesentlichen Einfluss auf die grundsätzlichen Ergebnisse bleiben.

- Die Ausarbeitungen werden im weiteren Prozessverlauf durch Aussagen zur städtebaulichen, absatzwirtschaftlichen und immobilienseitigen Umsetzbarkeit ergänzt.

2 Methodik

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

Angebotsanalyse

Die Stadt Leverkusen hat im Jahre 2013 eine flächendeckende Bestandserfassung durchführen lassen. Die sortiments- und verkaufsflächengenauen Daten (inkl. Lagezuordnung) wurden Stadt + Handel zu Verfügung gestellt. Für die Erstellung dieser Analyse hat Stadt + Handel im November 2015 eine Neuerhebung der Verkaufsflächen im ZVB Opladen durchgeführt. Die Überprüfung erfolgte durch eine Standortbegehung vor Ort (11/2015).

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

Des Weiteren hat Stadt + Handel Angaben des Auftraggebers zu strukturbedeutsamen Veränderungen auf Stadtebene bekommen. Auch aktuelle Planungen wurden entsprechend zusammengestellt. Insbesondere im Hinblick auf Opladen ist demnach der Bau eines neuen REWE Marktes mit 1.800 m² VKF von Relevanz.

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

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einer Einzelhandelsentwicklung am Planstandort wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose der möglichen Einzelhandelsnutzungen im Bereich nbso-Westseite bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Factbook Einzelhandel),
- 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 2015 sowie auf von der Stadt Leverkusen

veröffentlichten Einwohnerzahlen. Die im Zuge der Projektrealisierung zu erwartenden Zunahme der Einwohnerzahl im Stadtbezirk (folgend SB) II wurde ebenfalls – sofern im Einzelfall relevant - beachtet (+ rd. 1.400 EW bei rd. 700 Wohneinheiten)².

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche des Nahversorgungskonzepts der Stadt Leverkusen³ herangezogen. Für das SBZ Opladen, das SBZ Schlebusch und das Hauptzentrum (Wiesdorf/Leverkusen City) wurde auf Abgrenzungen aus vorliegenden Analysen zurückgegriffen (so u.a. die Bestandserfassung aus 2013 inkl. entsprechender räumlicher Zuordnungen der Betriebe oder die Verträglichkeitsanalyse für das ECE Einkaufscenter in Wiesdorf aus dem Jahre 2006). Für das SBZ Opladen liegen darüber hinaus städtebauliche Analysen im Rahmen des Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen vor auf die entsprechend zurückgegriffen wird. Für das SBZ Opladen erfolgte zudem eine aktuelle Einschätzung im Zuge der Bestandsaktualisierung vor Ort.

Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW.

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

Tragfähigkeits-/Potenzialanalyse

Insbesondere für die nahversorgungsrelevanten Sortimente (aber teilweise auch für die aperiodisch nachgefragten zentrenrelevanten Sortimente) stellt sich die Frage, ob im Stadtbezirk II „freie“ Potenziale für eine zusätzliche Einzelhandelsentwicklung im Bereich nbso-Westseite bestehen. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht auch relevant für eine auf gesamtstädtischer Ebene ausgewogene Entwicklung auf dem Planareal. Hier sollte auch Beachtung finden, dass eine Einzelhandelsentwicklung primär auf die Stadtbezirksversorgung ausgerichtet sein sollte. Andersherum sollte eine Handelsentwicklung im Bereich nbso-Westseite nicht die Entwicklungsmöglichkeiten des Leverkusener Hauptzentrums negativ tangieren. Insofern ist im Einzelnen abzuwägen, ob bei einer Fachmarktentwicklung im Bereich nbso-Westseite noch genügend Potenzial für eine Entwicklung im Hauptzentrum Wiesdorf zur Verfügung stünde. Dies würde der angestrebten arbeitsteiligen Zentrenstruktur mit dem Hauptzentrum (folgend HZ) Leverkusen City und den SBZ Opladen und Schlebusch widersprechen.

² Berechnung anhand der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,97 Personen in Leverkusen (Stadt Leverkusen 2014 – Wohnungsmarktbericht, S. 11). Die Hälfte der rd. 700 Wohneinheiten wurde bereits realisiert bzw. befindet sich im Bau (Angaben gemäß Auftraggeber).

³ Nahversorgungskonzept für die Stadt Leverkusen.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch eine Einzelhandelsentwicklung im Bereich nbso-Westseite 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 auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case-Fall⁴ in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten der potenziellen Einzelhandelsentwicklung im Bereich nbso-Westseite die aktuellen 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 Planstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

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

⁴ 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 realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Auswirkungen

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 der untersuchungsrelevanten spezifischen Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Beitrag einer Einzelhandelsentwicklung im Bereich nbso-Westseite zur Funktionalität und Attraktivität des SBZ Opladen

Eine wesentliche Voraussetzung für die Verträglichkeit einer Einzelhandelsentwicklung im Bereich nbso-Westseite ist, dass diese nicht oder zumindest nur nachrangig im Wettbewerb zu den bestehenden Zentrenlagen des SBZ Opladen tritt, sondern ergänzend wirkt und somit insgesamt Agglomerationseffekte inkl. neuer Kundenströme für das Zentrum auslöst. Insbesondere auch für die geplanten kleinteiligen Shops ist diese Prüfung von Relevanz, da hier eine größere Überschneidung mit den kleinteiligen Angebotsstrukturen im SBZ Opladen zu erwarten ist. Eine entsprechende Würdigung erfolgt in Kapitel 7.

Weitere vertiefende Analyseschritte

Ergänzend zu der oben bereits dargestellten Methodik werden in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse noch weitere Analyseschritte vorgenommen um die aufgeworfenen Fragestellungen möglichst situativ, umfassend und aus mehreren Blickwinkeln zu betrachten und zu bewerten. Hierzu zählen u.a.:

- Berücksichtigung des Umsatzpotenzials der möglichen Neubürger in Opladen und Einbezug hinsichtlich der Umsatzumverteilungen bei den zwei nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- Berücksichtigung der bereits im Bau befindlichen Wettbewerbsstandorte

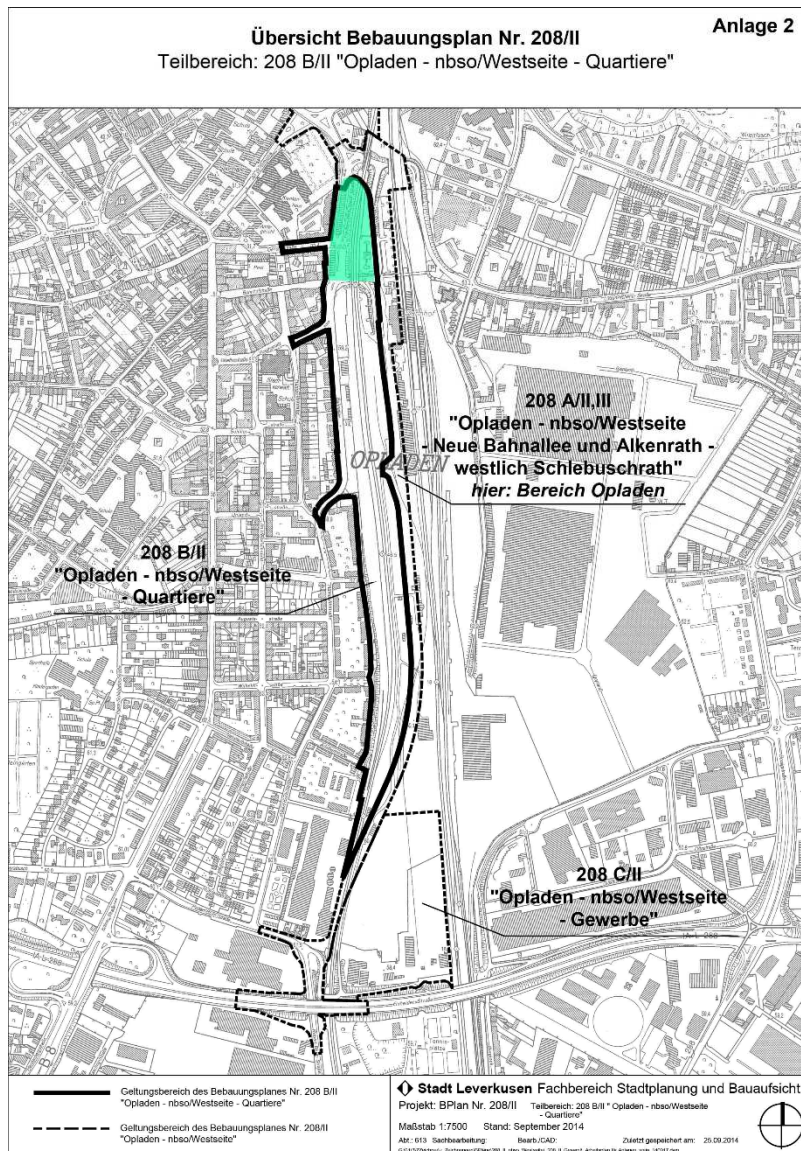
Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen ergänzenden Analyseschritte erfolgt im jeweiligen Kapitel.

3 Beschreibung einer möglichen Einzelhandelsentwicklung im Bereich nbso-Westseite

In Leverkusen ist am Standort auf der nbso-Westfläche die mögliche Entwicklung von Einzelhandelsflächen zu prüfen. Als Zielsetzung ist der Einzelhandelsentwicklung eine Magnetfunktion für die gesamte Innenstadt von Opladen zuzuschreiben. Gemäß bisheriger Untersuchungen (u.a. Stadtentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen) wird eine Verkaufsfläche zwischen 6.000 und 7.000 m² als zielführende Entwicklung angestrebt. Das sog. Opladener-Tor wird perspektivisch unmittelbar an die Bahnhofsstraße andocken, welche den nordöstlichen Bereich des SBZ Opladen darstellt. Das Opladener-Tor würde eine Eingangsfunktion zum gewachsenen ZVB übernehmen und einen attraktiven Empfang der Besucher aus Richtung des Bahnhofs bzw. des ZOB darstellen. Folglich kann die mögliche Einzelhandelsentwicklung nicht als eigenständiges Zentrum bezeichnet werden.

In der folgenden Abbildung ist der Lageplan der möglichen Einzelhandelsentwicklung im Bereich nbso-Westseite dargestellt.

Abbildung 1: Übersicht Bebauungsplan

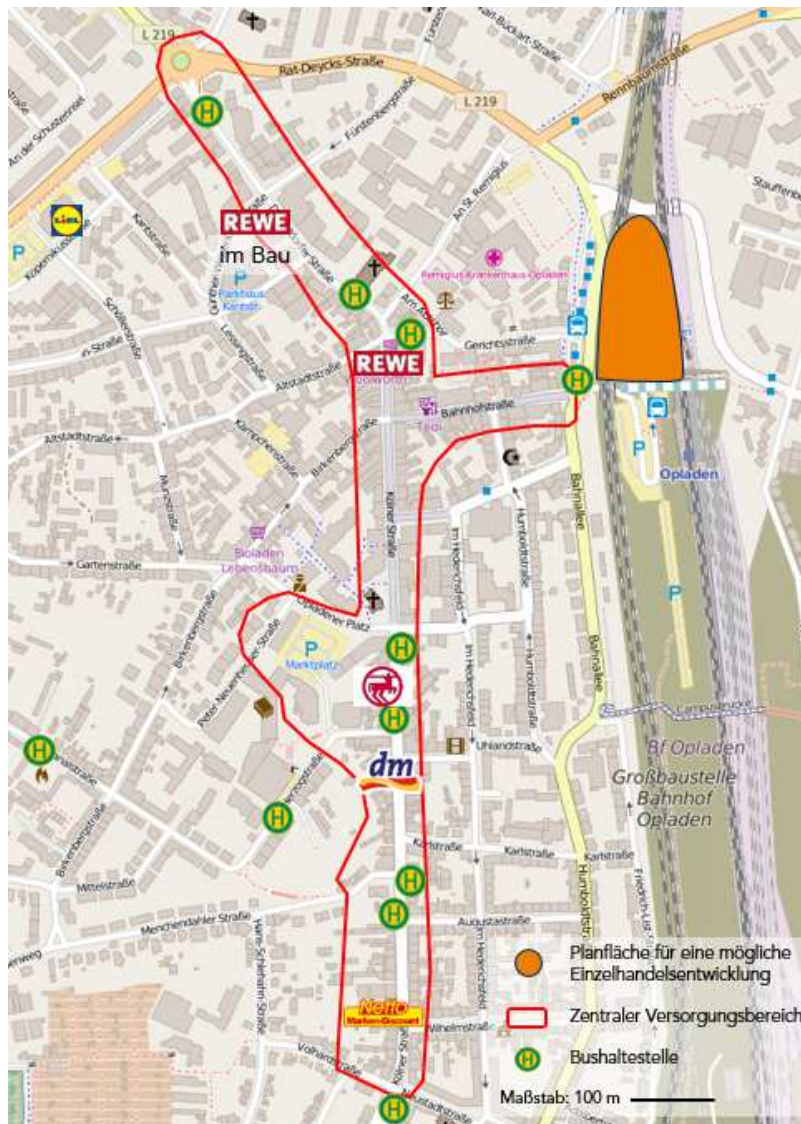


Quelle: Stadt Leverkusen 2014 – Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht; Mögliche Einzelhandelsentwicklung innerhalb der grün markierten Fläche.

3.1 Mikrostandort

Der Planstandort befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtbezirkszentrum Opladen im östlichen Bereich der Bahnhofstraße. Eine mögliche Einzelhandelsentwicklung würde sich somit im Bereich nbso-Westseite befinden.

Abbildung 2: Mikrostandort des für eine mögliche Einzelhandelsentwicklung avisierten Planstandortes



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Aktualisierung Stadt + Handel 11/2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Bahnallee gegeben. Diese Straße stellt den Hauptverkehrszug durch den zentralen Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum Opladen dar.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den zentralen Busbahnhof, der sich unmittelbar angrenzend an den Planstandort befindet. Hier verkehren verschiedene städtische und regionale Buslinien.

Das Standortumfeld ist durch verschiedene Nutzungen geprägt. Östlich und westlich schließt Wohnbebauung an. Im westlichen Bereich sind mit einem Krankenhaus, einer Schule, dem Amtsgericht und dem Verwaltungsstandort Goetheplatz öffentliche Nutzungen vorhanden.

Aufgrund der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum Opladen sind auch Einzelhandelsnutzungen und funktionsergänzende Komplementärnutzungen im näheren Umfeld verortet.

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei der möglichen Einzelhandelsentwicklung im Bereich nbso-Westseite handelt es sich um eine großflächige Einzelhandelsansiedlung mit verschiedenen Sortimenten und einer Verkaufsfläche zwischen 6.000 und 7.000 m². Der Sortimentsschwerpunkt liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel⁵. Weiterhin werden verschiedene Fachmärkte in den Sortimentsbereichen Drogeriewaren⁶, Spielwaren, Schreibwaren und Büroartikel, (Unterhaltungs-) Elektronik, Bekleidung, Schuhe und Babywaren⁷ geprüft. Im Rahmen der bisherigen Untersuchungen wurden für diese Branchen grobe Verkaufsflächenspannweiten abgeleitet, welche es hinsichtlich ihrer konkreten Verträglichkeit zu untersuchen gilt. Des Weiteren stehen in den bisherigen Untersuchungen kleinteilige Ladenlokale in einer Verkaufsflächendimensionierung von insgesamt rd. 700 bis 1.000 m² in der Diskussion.

Das untersuchungsrelevante Flächenprogramm einer möglichen Einzelhandelsentwicklung auf der nbso-Westseite stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar (nach Ansiedlung):

⁵ Das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel umfasst Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 2008: 47.2).

⁶ Das Sortiment Drogeriewaren umfasst Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel) (WZ 2008: 47.75).

⁷ Mögliche Sortimente für einen Babyfachmarkt sind Haushaltsgegenstände (WZ 2008: 47.59.9), Haus- und Heimtextilien (WZ 2008: 47.51), Bekleidung (WZ 2008: 47.71), Spielwaren (WZ 2008: 47.6), Möbel und Einrichtungsgegenstände (WZ 2008: 47.59), Autokindersitze sowie kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (WZ 2008: 47.75). Weiterhin sind auf einer untergeordneten Verkaufsfläche sonstige Randsortimente möglich (z. B. Nahrungsmittel (WZ 2008: 47.2), Bücher (WZ 2008: 47.61), Schuhe (WZ 2008: 47.72.1))

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen einer möglichen Entwicklung auf der nbso-West-seite

Sortimentsbereich	zu prüfende VKF in m ²
Lebensmittelverbrauchermarkt (1.600 - 1.800 m² VKF)	
Nahrungs- und Genussmittel	1.280 - 1.440
Drogeriewaren	160 - 180
Sonstige Sortimente	160 - 180
Drogeriefachmarkt (400 - 800 m² VKF)	
Drogeriewaren	270 - 550
Nahrungs- und Genussmittel	50 - 100
Sonstige Sortimente	80 - 150
Spielwarenfachmarkt (400 - 800 m² VKF)	
Spielwaren	400 - 800
Bürofachmarkt (400 - 800 m² VKF)	
Schreibwaren und Büroartikel	400 - 800
Textilfachmarkt (400 - 800 m² VKF)	
Bekleidung	400 - 800
Babyfachmarkt (400 - 800 m² VKF)	
Babyartikel	400 - 800
Schuhfachmarkt (400 - 800 m² VKF)	
Schuhe	400 - 800
(Unterhaltungs-) Elektronikfachmarkt (400 - 800 m² VKF)	
(Unterhaltungs-) Elektronik	400 - 800
Weitere kleinteilige Shops	700 - 1.000
Gesamt	5.100 - 8.400

Quelle: Angaben gemäß Ausschreibung und Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmärkte nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2015.

Ein marktüblicher Lebensmittelmarkt verfügt über einen Drogeriewarenanteil von rd. 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Aus diesem Grund wird für den angestrebten Lebensmittelmarkt und den Drogeriemarkt eine separierte Betrachtungsweise vorgenommen.

Die sonstigen Sortimente des Lebensmittelvollsortimenters und des Drogeriefachmarktes werden rd. 240 - 330 m² der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Warengruppen aus verschiedenen Sortimentsbereichen.

Für die Auswirkungsanalyse werden die maximalen Verkaufsflächen herangezogen um das Höchstmaß der verträglichen Verkaufsflächen je Branche zu ermitteln.

Tabelle 2: Bevölkerung in Leverkusen nach Stadtbezirken und statistischen Bezirken

Name Stadtbezirk/statistischer Bezirk	Einwohner
Wiesdorf-West	9.317
Wiesdorf-Ost	9.086
Manfort	6.111
Rheindorf	15.998
Hitdorf	7.685
Stadtbezirk I	48.197
Opladen	23.984
Küppersteg	9.259
Bürrig	6.463
Quettingen	12.658
Bergisch Neukirchen	6.665
Stadtbezirk II	59.029
Waldsiedlung	3.225
Schlebusch-Süd	9.276
Schlebusch-Nord	13.958
Steinbüchel	14.955
Lützenkirchen	10.958
Alkenrath	4.116
Stadtbezirk III	56.488
Leverkusen Gesamt	163.714

Quelle: Stadt Leverkusen 2015 – Statistikstelle, Stand 31.12.2014.

4.2 Ableitung des Untersuchungsraums

Für die Ableitung des Untersuchungsraums werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp der zu prüfenden Einzelhandelsentwicklungen sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (NuG, Drogeriewaren, (Unterhaltungs-) Elektronik, Schreibwaren, Bekleidung, Schuhe, Spielwaren, Babyartikel) berücksichtigt. Zudem erfährt der Untersuchungsraum eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

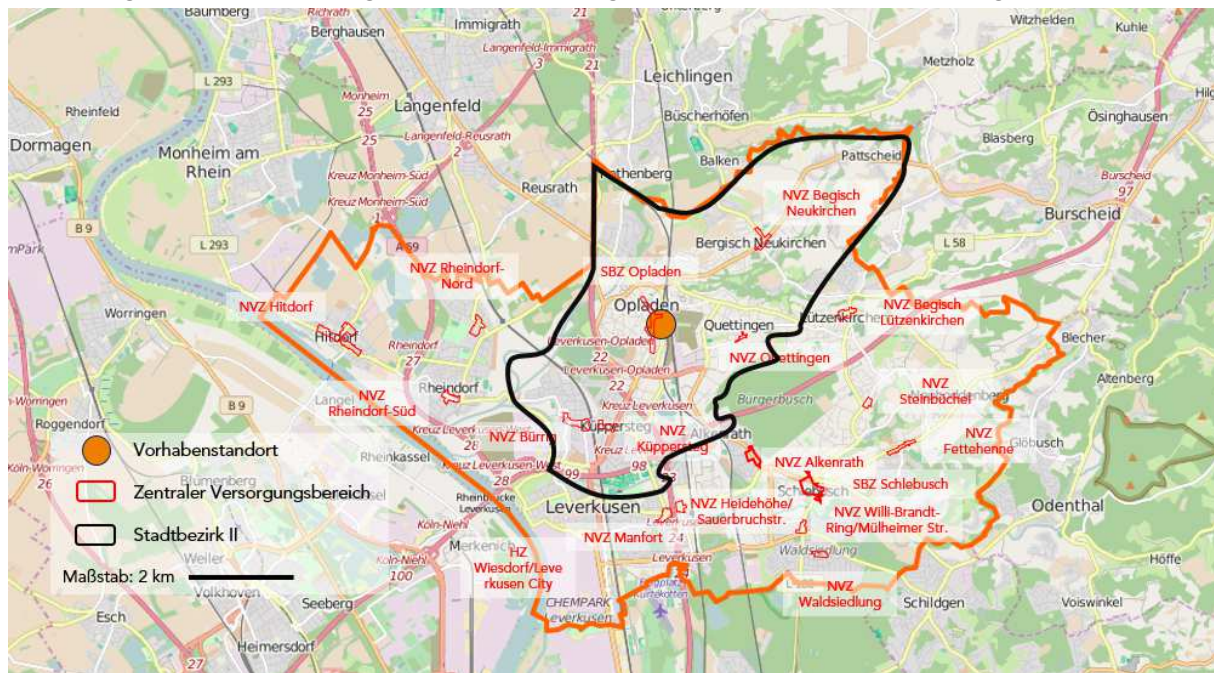
Für die zwei überwiegend periodisch nachgefragten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) wird der Untersuchungsraum auf die Stadtbezirksebene bezogen. Dies korrespondiert mit den perspektivischen Einzugsgebieten der zu prüfenden Einzelhandelsentwicklungen in den beiden Sortimenten (s. Kapitel 5.1).

Für die weiteren Sortimente ist eine höhere Strahlkraft (s. Kapitel 5.1) anzunehmen, wodurch der Untersuchungsraum auf die Stadtebene erweitert wird. Die Sortimente Bekleidung, Schuhe, (Unterhaltungs-) Elektronik, Spielwaren und Schreibwaren werden überwiegend im

Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City angeboten, wodurch dieser Bereich in den Untersuchungsraum integriert wird. Letztlich wird geprüft ob sich die untersuchungsrelevanten Verkaufsflächen in einer tragfähigen Größenordnung für Leverkusen und auch insb. den Stadtbezirk II bewegen.

Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet einer möglichen Einzelhandelsentwicklung 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. Dies gilt insb. im Hinblick auf die Vielzahl an zentralen Versorgungsbereichen in Leverkusen (hier vor allem SBZ Opladen).

Abbildung 4: Untersuchungsraum für eine mögliche Einzelhandelsentwicklung



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: Nahversorgungs-konzept Leverkusen; Stadtteilentwicklungskonzept Opladen; Handlungsprogramm Einzelhandel.

In der folgenden Tabelle werden die relevanten Untersuchungsräume für die jeweiligen Sortimente nochmals zusammengeführt:

Tabelle 3: Untersuchungsräume für die untersuchungsrelevanten Sortimente

Sortiment	Untersuchungsraum
Nahrungs- und Genussmittel	Stadtbezirksebene (Stadtbezirk II)
Drogeriewaren	Stadtbezirksebene (Stadtbezirk II)
Bekleidung	Gesamtstadt Leverkusen
Schuhe	Gesamtstadt Leverkusen
(Unterhaltungs-) Elektronik*	Gesamtstadt Leverkusen
Schreibwaren	Gesamtstadt Leverkusen
Spielwaren	Gesamtstadt Leverkusen
Babyartikel	Gesamtstadt Leverkusen

Quelle: Fachgutachterliche Einschätzung auf Basis der ermittelten Einzugsgebiete (s. Kapitel 5.1) und auf Basis der Ausschreibung für eine Einzelhandelsbedarfs- und Verträglichkeitsstudie für einen Einzelhandelsstandort auf der nbso-Westseite.

* inkl. Elektrogeräte, exkl. Leuchten;

4.3 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung einer möglichen Einzelhandelsentwicklung 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 Stadtbezirk II und im Stadtgebiet Leverkusens lässt sich das vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Stadtbezirk weist ebenso wie die Gesamtstadt Leverkusen eine Kaufkraftkennziffer von rd. 103 (IfH 2015) auf, d. h. sie liegt leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahlen der beiden Untersuchungsräume (im aktuellen Bestand) ergeben sich folgende Kaufkraftpotenziale.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro in den jeweiligen Untersuchungsräumen

Sortiment	Sortimentsspezifische Kaufkraft in Mio. Euro (im Stadtbezirk II)	sortimentsspezifische Kaufkraft in Mio. Euro (im gesamten Stadtgebiet)
Nahrungs- und Genussmittel	139,2	(nicht relevant)
Drogeriewaren	21,7	(nicht relevant)
Bekleidung	33,2	92,7
Schuhe	6,2	17,2
(Unterhaltungs-) Elektronik*	33,5	93,3
Schreibwaren	3,6	10,1
Spielwaren	4,8	13,4
Babyartikel	1,1	3,0
Gesamt	243,3	229,7

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2015; Einwohner: Stadt Leverkusen – Statistikstelle 2015, Stand: 31.12.2014; Werte gerundet.

* inkl. Elektrogeräte, exkl. Leuchten;

Mit der Realisierung des Projektes wird ein Wohngebiet entstehen, welches perspektivisch ca. 1.400 Einwohner⁸ beherbergen wird (rd. 700 Wohneinheiten)⁹. Der Zuzug von 1.400 Einwohner wird zu einer Erhöhung des Kaufkraftpotenzials beitragen. Insb. in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) ist eine relativ hohe Kaufkraftbindung durch die Einwohnererhöhung wahrscheinlich. Im Hinblick auf die Auswirkungsanalyse wird diese zusätzliche Kaufkraft verbal-argumentativ berücksichtigt.

Die Bevölkerungsentwicklung im untersuchungsrelevanten Stadtbezirk II und auch in der Gesamtstadt Leverkusen verlief in den letzten Jahren leicht positiv (z.B. 2013 - 2014 rd. 0,2 % bzw. rd. 0,9 %). Die einwohnerbedingte Erhöhung des Kaufkraftpotenzials wird durch die perspektivisch leicht steigenden Abflüsse in den Onlinehandel in etwa egalisiert. Folglich ist die hier verwendete sortimentsspezifische Kaufkraft als realistisch zu bewerten.

⁸ Berechnung anhand der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,97 Personen in Leverkusen (Stadt Leverkusen 2014 – Wohnungsmarktbericht, S. 11).

⁹ Die Hälfte der rd. 700 Wohneinheiten wurde bereits realisiert bzw. befindet sich im Bau (Angaben gemäß Auftraggeber).

4.4 Angebotsanalyse und Zentralitäten

Untersuchungsansatz/Methode

Die Bestandserhebung in den zwei Untersuchungsräumen erfolgt vor dem Hintergrund der voranstehenden Aspekte (s. Kapitel 2 und Kapitel 4.2).

Aufgrund der zu prüfenden (möglichen) Verkaufsflächen- und Sortimentsausprägungen der Einzelhandelsentwicklung im Bereich der nbso Westseite und der sich daraus ergebenden Umsatzprognose (s. Kapitel 5.2) werden folgende Sortimente innerhalb der jeweiligen Untersuchungsräume untersucht.

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren
- Bekleidung
- Schuhe
- (Unterhaltungs-) Elektronik
- Schreibwaren
- Spielwaren
- Babyartikel

In dem Sortimentsbereich Babyartikel sind in der Stadt Leverkusen keine strukturprägenden Fachmärkte angesiedelt. Auch innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wird das Sortiment deutlich untergeordnet angeboten wodurch letztlich nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand ausgegangen werden kann. Folglich wird bei der Darstellung der Angebotsstrukturen das Sortiment Babyartikel nicht berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der Einzelhandelsplanung im Bereich nbso-Westseite wurden im Rahmen der bisherigen Standortdiskussion (u.a. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Opladen 2014) auch kleinteilige Ladeneinheiten u.a. aus den Bereichen Schuhe, Bekleidung, Geschenkartikel, Bücher etc. diskutiert. Für die kleinteiligen Ladeneinheiten erfolgt eine Bewertung insbesondere im Hinblick

- auf die Ergänzungsmöglichkeit der Strukturen im ZVB
- auf die Affinität zum angrenzenden ZOB
- den Beitrag zur städtebaulich/funktionalen Verbindung der neu geschaffenen Einzelhandelsnutzungen mit dem gewachsenen Zentrum

Strukturen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in den untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze. Die Darstellung bezieht sich auf den Stadtbezirk Opladen (Stadtbezirk II).

Tabelle 5: Verkaufsfläche und Umsatz der untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen auf Stadtbezirksebene (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie)

Lage	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
	VKF in m²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m²	Umsätze in Mio. Euro
Leverkusen – Stadtbezirk II				
SBZ Opladen*	3.500	15,6	1.400	9,5
NVZ Berg Neukirchen**	600	6,3	100	0,8
NVZ Bürrig	2.100	13,0	300	1,6
NVZ Küppersteg	600	2,7	100	0,4
NVZ Quettingen	100	0,7	***	***
Sonst. Lagen im Stadtbezirk	11.000	60,3	1.200	7,0
Gesamt ****	17.900	98,6	3.600	19,4

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2015; Umsatzprognose: EHI handelsdaten 2015; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* inkl. im Bau befindlicher REWE-Markt an der Düsseldorfer Str./Kantstr.;

** im NVZ Bergisch Neukirchen ist die Ansiedlung eines EDEKA-Marktes geplant, die Verkaufsfläche wurde hier nicht berücksichtigt;

*** keine Bestandsstrukturen;

**** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Im Stadtbezirk II wird der größte Teil der Umsätze im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Standortlagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erwirtschaftet. Im Zuge dessen ist auch ein Großteil der Verkaufsflächen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verortet. Die Angebotssituation im Stadtbezirkszentrum Opladen wird derzeit durch den im Bau befindlichen REWE-Markt verbessert. Insgesamt wird dennoch eine Verkaufsfläche bzw. ein Umsatz innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erreicht, welcher signifikant unter den Werten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt.

Im Stadtbezirk Opladen sind 17 strukturprägende Anbieter angesiedelt. Das Verhältnis der Verkaufsflächen in den Bereichen Lebensmittel-Discount zu Lebensmittel-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) weicht – unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – mit 44 zu 56 % vom Bundesdurchschnitt ab¹⁰. Trotz des derzeit in Bau befindlichen REWE Marktes (der hier bereits eingerechnet ist) ist das Angebot demnach im Stadtbezirk Opladen als eher discountorientiert zu bewerten. Hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner wird mit rd.

¹⁰ Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2015. Verkaufsfläche Discount: 38 %, Verkaufsfläche Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 62 %.

0,29 m² VKF NuG pro Einwohner¹¹ ein Wert erreicht, welcher signifikant von dem Bundesdurchschnitt i.H.v. rd. 0,40 m²/EW abweicht.

Letztlich resultiert für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in der Gegenüberstellung vonzeitigem Umsatz und der vorhandenen sortimentsbezogenen Kaufkraft für den Stadtbezirk II eine Zentralität von 71 % (s. Tabelle 7). Dieser Wert verdeutlicht, dass derzeit ein großer Anteil der stadtbezirksweiten Kaufkraft nicht im Stadtbezirk gebunden wird (rechnerisch rd. 40,3 Mio. Euro p.a.). Dies begründet sich in der geringen und eher discountorientierten Verkaufsflächenausstattung im Stadtbezirk und dem „Fehlen“ eines größeren Verbrauchermarktes/SB-Warenhauses im Stadtbezirk II. Insgesamt ist die Angebotssituation demnach – besonders im vollsortimentierten Bereich – als ausbaufähig zu bewerten.

Die Situation im Bereich NuG im Stadtbezirkszentrum Opladen stellt sich zusammenfassend wie folgt dar:

- lediglich 16 % des Umsatzes im Sortimentsbereich NuG des Stadtbezirkes II werden im ZVB Stadtbezirkszentrum Opladen erwirtschaftet;
- Insgesamt fließt aufgrund der relativ geringen Zentralität (rd. 71) ein nennenswerter Anteil der sortimentsspezifischen Kaufkraft aus dem Stadtbezirk II ab (rd. 40,3 Mio. Euro p.a.)
- die Versorgungsfunktion im vollsortimentierten Bereich wird perspektivisch durch den im Bau befindlichen REWE-Markt verbessert;
- die strukturprägenden Anbieter sind insgesamt als eher discountorientiert zu bewerten;
- im Hinblick auf eine mögliche Realisierung ist wichtig: die bestehende Strukturen und aktuellen Weiterentwicklungen sollten nicht gefährdet sondern bestenfalls ergänzt werden.

Im Drogeriewarenssegment ist der zentrale Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum Opladen stärker aufgestellt, da dieser die beiden einzigen Drogeriefachmärkte im Stadtbezirk beherbergt. Der mittlerweile geschlossene und als nicht leistungsfähig einzustufende Euroshop in den sonstigen Lagen hat zwar einen relativ hohen Rückgang der Drogerieverkaufsfläche zur Folge, allerdings kann das als relativ gering zu bezeichnende frei werdende Kaufkraftpotenzial durch die Anbieter im Stadtbezirk gebunden werden. Dies begründet sich aus dem „Vorhandensein“ der zwei größten Drogerieanbieter dm und Rossmann sowie aus den vorhanden Parfümerien, welche das Angebot ergänzen.

¹¹ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2015: EHI handelsdaten aktuell 2015, S. 92; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Die Situation im Bereich Drogeriewaren im Stadtbezirkszentrum Opladen stellt sich wie folgt dar:

- rd. 49 % des Umsatzes im Sortimentsbereich Drogeriewaren des Stadtbezirkes II werden im ZVB Stadtbezirkszentrum Opladen erwirtschaftet;
- Insgesamt kann die Kaufkraft im Wesentlichen im Stadtbezirk gebunden werden (rd. 90 %), dies ist vor allem durch das „Vorhandensein“ der zwei größten Drogeriefachmärkte Rossmann und dm im Stadtbezirkszentrum Opladen zu erklären.
- Letztlich ist zu konstatieren, dass angesichts der Zentralität im Drogeriewarensortiment deutlich geringere Kaufkraftpotenziale als im Lebensmittelbereich für den Stadtbezirk II verbleiben.

Strukturen im Bereich der gesamtstädtischen untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Sortimente

In der nachfolgenden Tabelle werden die Angebotsstrukturen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Schreibwaren und Spielwaren dargestellt. Aufgrund des nicht „Vorhandenseins“ von nennenswerten Angebotsstrukturen im Sortimente Babyartikel, wird auf eine lagespezifische Ausweisung in der folgenden Tabelle verzichtet. Die Darstellung bezieht sich auf das gesamte Stadtgebiet Leverkusen.

Tabelle 6: Verkaufsfläche und Umsatz der untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen auf Stadtebene (Bekleidung, Schuhe, (Unterhaltungs-)Elektronik, Spielwaren, Schreibwaren)

Lage	Bekleidung		Schuhe		UE*		Schreibwaren		Spielwaren	
	VKF in m²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m²	Umsätze in Mio. Euro
Leverkusen										
HZ Wiesdorf/Leverkusen City	28.800	98,8	5.200	14,5	5.700	46,0	700	3,7	1.100	6,7
SBZ Opladen	2.500	5,7	900	2,5	700	3,9	300	1,1	100	0,3
SBZ Schlebusch	1.600	4,6	600	1,5	100	0,7	200	0,7	200	0,8
NVZ Alkenrath	< 100	0,2	**	**	**	**	<100	0,2	**	**
NVZ Berg Neukirchen	< 100	0,4	**	**	<100	0,3	**	**	**	**
NVZ Bürrig	700	2,7	**	**	< 100	0,2	<100	0,2	**	**
NVZ Fette Henne	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
NVZ Heidehöhe/Sauerbruchstraße	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
NVZ Hitdorf	**	**	**	**	**	**	<100	0,2	**	**
NVZ Küppersteg	100	0,3	< 100	0,2	<100	0,3	<100	0,2	**	**
NVZ Lützenkirchen	< 100	0,2	**	**	100	0,4	100	0,6	**	**

Fortsetzung Tabelle 6

NVZ Manfort	200	0,8	**	**	<100	0,3	100	0,6	**	**
NVZ Rheindorf Nord	100	0,6	**	**	<100	0,2	**	**	**	**
NVZ Rheindorf Süd	100	0,2	**	**	**	**	100	0,4	**	**
NVZ Steinbüchel	100	0,4	**	**	<100	0,1	**	**	**	**
NVZ Willy-Brandt-Ring/Mülheimer Straße	**	**	100	0,3	**	**	**	**	**	**
NVZ Waldsiedlung	**	**	**	**	100	0,4	100	0,3	**	**
Sonst. Lagen	2.300	10,6	1.000	2,9	4.200	26,6	300	1,6	600	3,4
Gesamt ***	36.800	126,1	8.000	22,3	11.200	79,7	2.100	10,1	2.000	11,6

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2015; Umsatzprognose: EHI handelsdaten 2015; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* inkl. Elektrogeräte, exkl. Leuchten;

** empirisch nicht mehr valide darstellbar;

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Bei der Analyse der Angebotsstrukturen in den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung, Schuhe, (Unterhaltungs-) Elektronik, Schreibwaren und Spielwaren ist eine hohe Bedeutung des Hauptzentrums Wiesdorf/Leverkusen City festzustellen. Insb. in den Sortimentsbereichen Bekleidung (rd. 79 % des Gesamtumsatzes), Schuhe (rd. 65 % des Gesamtumsatzes) und (Unterhaltungs-) Elektronik (rd. 58 % des Gesamtumsatzes) wird die aktuelle Bedeutung des Hauptzentrums ersichtlich. Die Angebotsstruktur im Schreibwarenssegment beschränkt sich vor allem auf kleinteilige Anbieter, welche im gesamten Stadtgebiet verteilt sind. Folglich ist in diesem Segment einer überwiegend flächendeckende Ausstattung festzustellen. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City.

Im Sortimentsbereich Spielwaren wird zwar auch ein Großteil des Umsatzes im Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City erwirtschaftet (rd. 58 %), allerdings ist die gesamtstädtische Ausstattung mit einer Zentralität von rd. 87 % als – im Vergleich mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten – als niedrig zu bewerten. Im Sortiment (Unterhaltungs-) Elektronik ist angesichts der Zentralität von rd. 85 % ebenfalls weiterer Entwicklungsspielraum feststellbar, auch wenn in diesem Sortiment der Anteil des Onlinehandels besonders ausgeprägt ist.

Im Vergleich zu den gesamtstädtischen Zentralitätswerten ergeben sich für den Stadtbezirk II geringere Werte (s. Tabelle 7). Die geringsten Werte ergeben sich dabei in den Sortimenten Bekleidung (rd. 37), (Unterhaltungs-) Elektronik (rd. 36) und Spielwaren (rd. 22). Der Großteil der Angebote im Stadtbezirk II sind im Stadtbezirkszentrum Opladen verortet. Insgesamt fließt ein nennenswerter Anteil der Kaufkraft ab (Bekleidung: rd. 20,9 Mio. Euro p.a.; (Unterhaltungs-) Elektronik: rd. 21,3 Mio. p.a.; Spielwaren: rd. 3,7 Mio. Euro p.a.). Im Zuge einer möglichen Einzelhandelsentwicklung im Bereich nbso-Westseite könnte perspektivisch ein höherer Kaufkraftanteil im Stadtbezirk gebunden werden.

Die Situation im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente im Stadtbezirkszentrum Opladen stellt sich wie folgt dar:

- In allen Sortimentsbereichen fließen nennenswerte Anteile der sortimentspezifischen Kaufkraft aus dem Stadtbezirk II ab (s. Tabelle 7);
- ein Großteil der Angebotsstrukturen im gesamten Stadtbezirk II befindet sich innerhalb des Stadtbezirkszentrums Opladen;
- im Zuge einer Einzelhandelsentwicklung im Bereich nbso-Westseite könnte die Versorgungsfunktion des Stadtbezirkszentrums Opladen auf Stadtbezirksebene verbessert werden;
- eine mögliche Einzelhandelsentwicklung sollte im Sinne der Umsatz-Kaufkraft-Relation einen vertretbaren Wert erreichen;
- im Hinblick auf eine mögliche Realisierung ist wichtig: die bestehende Strukturen und aktuellen Weiterentwicklungen sollten nicht gefährdet sondern bestenfalls ergänzt werden.

Einzelhandelszentralität der untersuchungsrelevanten Sortimente

Die Zentralität¹² der einzelnen Sortimente innerhalb des Stadtbezirkes II bzw. für die auf Stadtebene untersuchten Sortimente wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 7: Einzelhandelszentralität in den untersuchungsrelevanten Sortimenten nach Untersuchungsraum

Sortiment	Zentralitätskennziffer Stadtbezirk II	Zentralitätskennziffer Gesamtstadt
Untersuchungsraum Stadtbezirk II (59.029 Einwohner)		
Nahrungs- und Genussmittel	71	-
Drogeriewaren	90	-
Untersuchungsraum gesamtes Stadtgebiet (163.714 Einwohner)		
Bekleidung	37	135
Schuhe	66	130
(Unterhaltungs-) Elektronik*	36	85
Schreibwaren	62	99
Spielwaren	22	87

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2015; Einwohner: Stadt Leverkusen – Statistikstelle 2015, Stand: 31.12.2014; Werte gerundet. * inkl. Elektrogeräte, exkl. Leuchten;

Für den Sortimentsbereich Babyartikel lässt sich aufgrund von kaum vorhandenen Angebotsstrukturen kein valider Zentralitätswert bestimmen. Insgesamt ist aufgrund der fehlenden Strukturen festzuhalten, dass im Falle einer Entwicklung die derzeit ungebundenen Kaufkraftpotenziale überwiegend in Leverkusen verbleiben würden (rd. 3,0 Mio. Euro p. a.) und Umverteilungen überwiegend in Umlandkommunen stattfinden würden.

¹² Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

5 Marktposition einer möglichen Einzelhandelsentwicklung auf der nbso-Westseite

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung der Einzugsgebiete sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für mögliche Einzelhandelsentwicklungen im Bereich nbso-Westseite.

5.1 Einzugsgebiete

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

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft einer möglichen Einzelhandelsentwicklung (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 im Untersuchungsraum
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung

Im Folgenden werden die Einzugsgebiete für die jeweiligen Sortimente dargestellt und diskutiert.

Nahrungs- und Genussmittel

Das **Kerneinzugsgebiet** orientiert sich hier unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds und der Topographie an den umliegenden Siedlungsbereichen des Stadtteils Opladen. Die systemgleichen Betriebe der Fa. REWE und EDEKA begrenzen dabei das Einzugsgebiet im Westen und Osten.

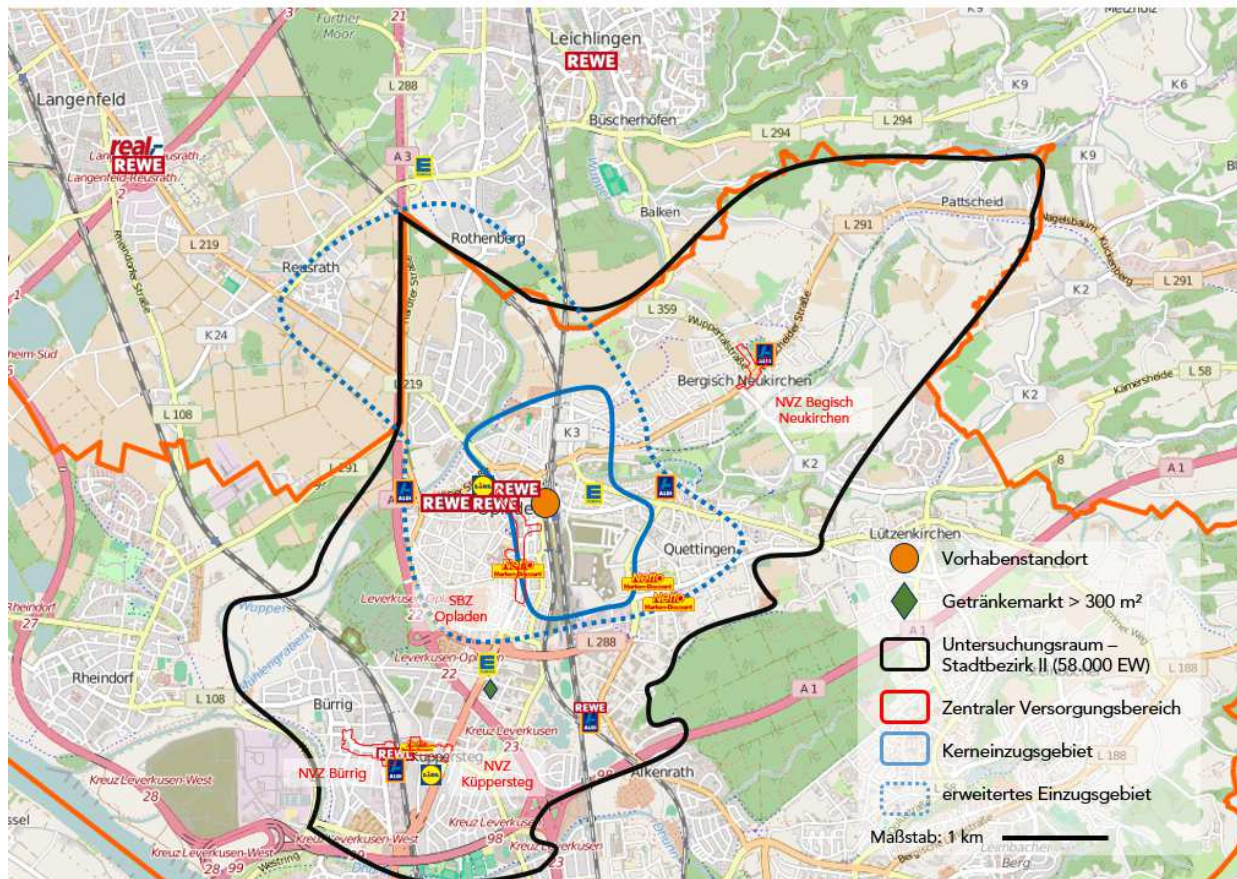
Das **erweiterte Einzugsgebiet**¹³ umfasst darüber hinaus Siedlungsbereiche im nördlichen Bereich des Stadtteils Opladen. Darüber hinaus ist mit geringen Zuflüssen aus den Randbereichen von Leichlingen und Langenfeld zu rechnen.

Abbildung 5 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

¹³ Im erweiterten Einzugsgebiet können deutlich geringe Umsatzanteile durch die untersuchungsrelevanten Betriebe abgeschöpft werden. Dies begründet sich vor allem aus der höheren Distanz zum untersuchten Standort und der Wettbewerbssituation im Umkreis.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der verkehrsorientierten Lage und der Strahlkraft der möglichen Einzelhandelsentwicklung zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen. In diesen Streuumsätzen sind auch die möglichen Kaufkraftzuflüsse aus Leichlingen und Langenfeld enthalten.

Abbildung 5: Einzugsgebiet im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: GMA 2013 und Aktualisierung Stadt + Handel 11/2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: Nahversorgungskonzept Leverkusen; Stadtteilentwicklungskonzept Opladen; Handlungsprogramm Einzelhandel.

Drogeriewaren

Das **Kerneinzugsgebiet** orientiert sich hier unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds und der Topographie an den umliegenden vor allem östlich liegenden Siedlungsbereichen des Stadtteils Opladen. Die Drogeriefachmärkte Rossmann und dm limitieren das Einzugsgebiet in westlicher Richtung.

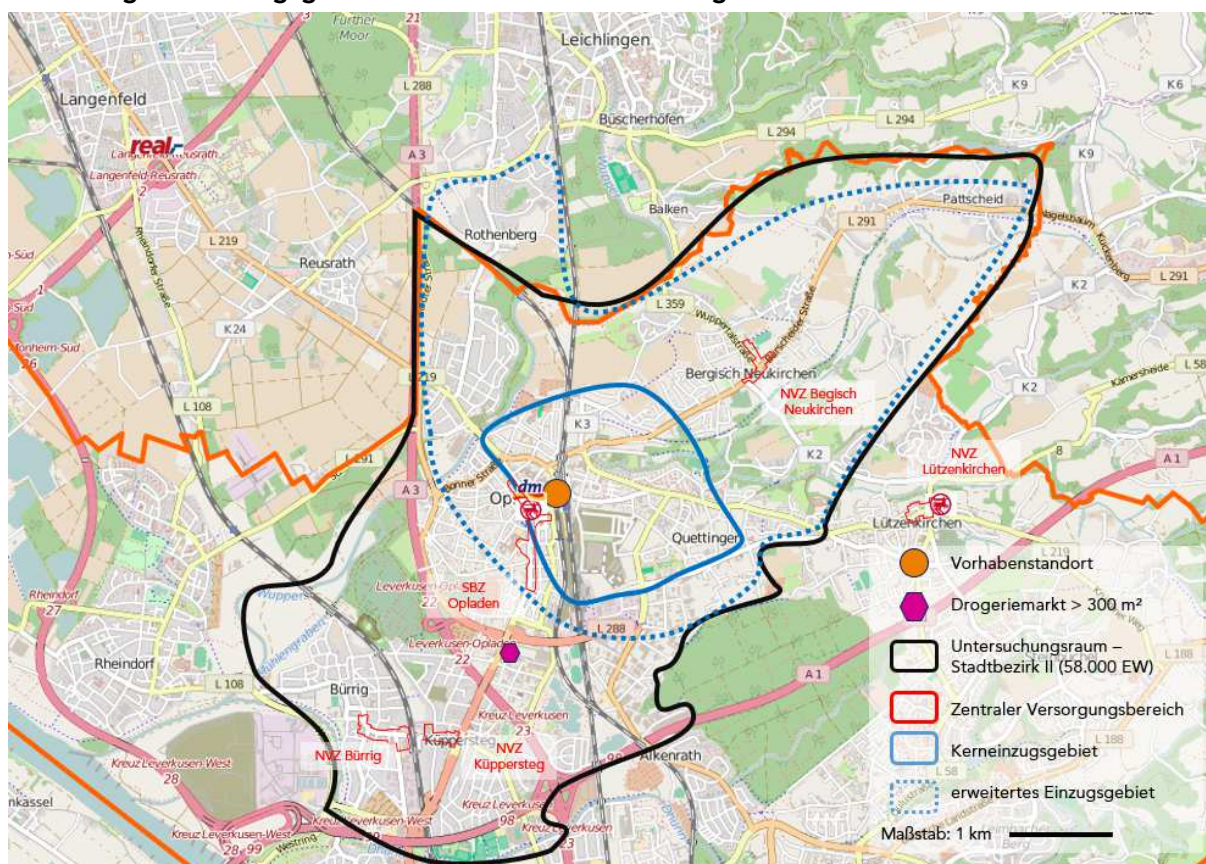
Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus Siedlungsbereiche im nördlichen Bereich des Stadtteils Opladen. Aufgrund des nicht vorhandenen Angebotes im Leverkusener

Nordosten umfasst das Einzugsgebiet auch diesen Bereich. Darüber hinaus ist mit geringen Zuflüssen aus dem Randbereich von Langenfeld zu rechnen.

Abbildung 6 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der verkehrsorientierten Lage und der Strahlkraft der möglichen Einzelhandelsentwicklung zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streumsatz“ wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

Abbildung 6: Einzugsgebiet im Sortimentsbereich Drogeriewaren



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: GMA 2013 und Aktualisierung Stadt + Handel 11/2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: Nahversorgungskonzept Leverkusen; Stadtteilentwicklungskonzept Opladen; Handlungsprogramm Einzelhandel.

Bekleidung

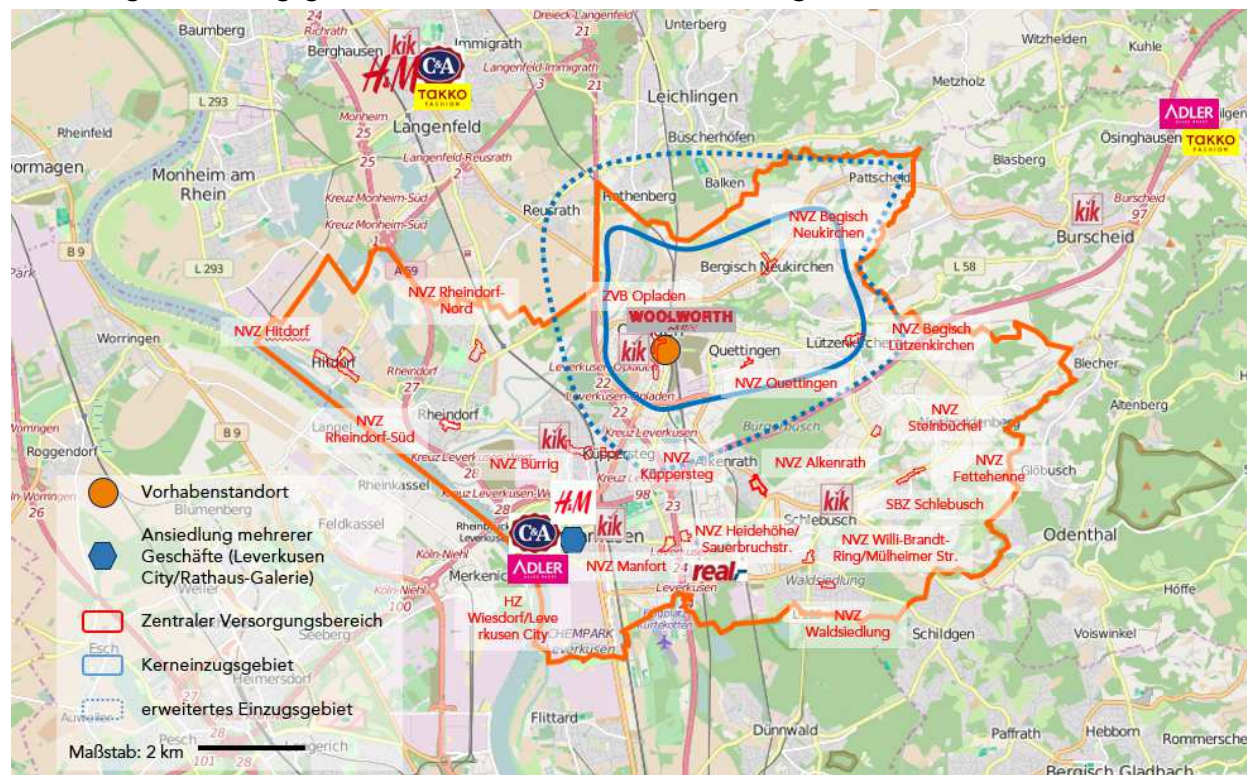
Das **Kerneinzugsgebiet** orientiert sich unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds und der Topographie an den umliegenden vor allem östlichen und nördlichen Siedlungsbereichen des Stadtbezirkes II. Der KiK-Fachmarkt und der Woolworth limitieren die weitere Ausbreitung des Kerneinzugsgebiets.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst aufgrund des nicht vorhandenen Angebotes im Leverkusener Nordosten auch diesen Bereich. Darüber hinaus ist mit geringen Zuflüssen aus dem Randbereich von Leichlingen zu rechnen. Ein weiter gefasstes Einzugsgebiet ist aufgrund der vielseitigen Angebotsstrukturen in Langenfeld und im Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City als nicht realistisch zu bewerten.

Abbildung 7 stellt den Untersuchungsraum (Stadtgrenze Leverkusen), die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der verkehrsorientierten Lage und der Strahlkraft der möglichen Einzelhandelsentwicklung zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

Abbildung 7: Einzugsgebiet im Sortimentsbereich Bekleidung



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: GMA 2013 und Aktualisierung Stadt + Handel 11/2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: Nahversorgungskonzept Leverkusen; Stadtteilentwicklungskonzept Opladen; Handlungsprogramm Einzelhandel.

(Unterhaltungs-) Elektronik

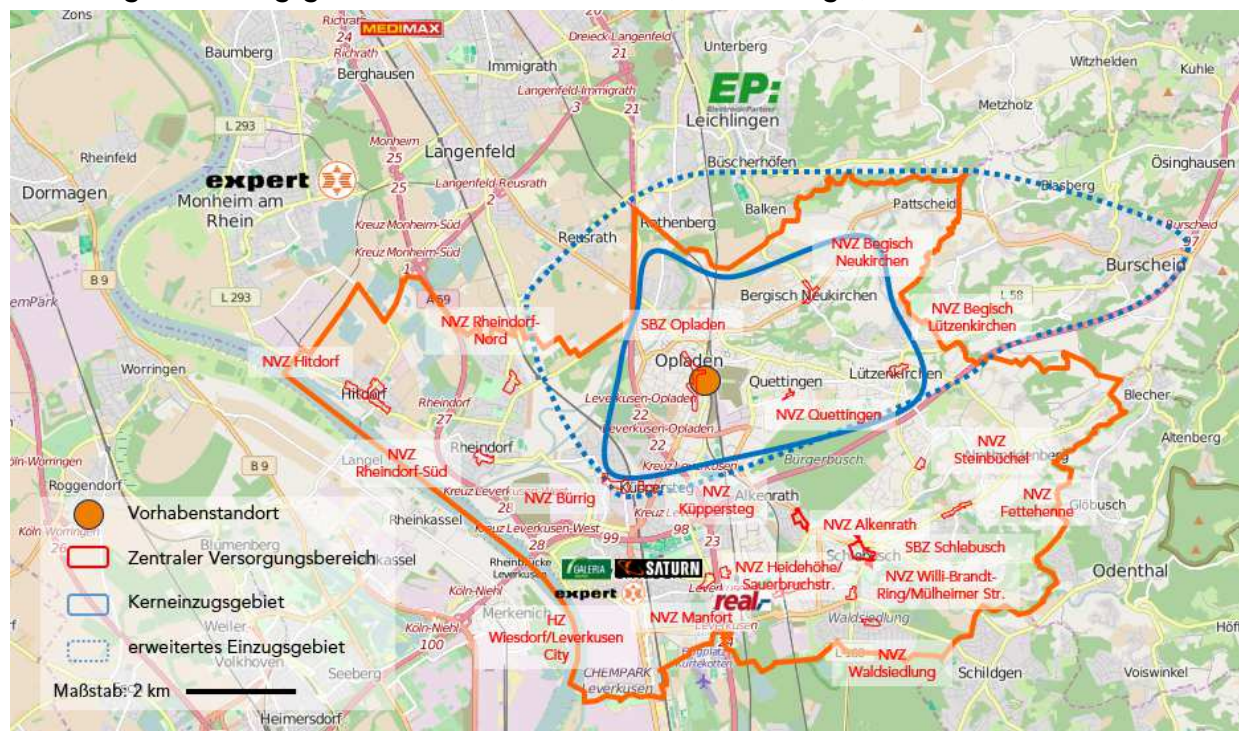
Das **Kerneinzugsgebiet** orientiert sich unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds und der Topographie an den umliegenden vor allem östlichen und nördlichen Siedlungsbereichen des Stadtbezirkes II.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus den Randbereich von Leichlingen und Langenfeld sowie Burscheid. Mehr als nur die Randbereiche können dem erweiterten Einzugsgebiet aufgrund des Expert-Martes in Monheim und dem EP-Markt in Leichlingen sowie dem Medimax im Norden von Langenfeld nicht zugeschrieben werden. Im Süden wird das Einzugsgebiet durch die attraktiven Angebotsstrukturen im Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusener City begrenzt.

Abbildung 8 stellt den Untersuchungsraum (Stadtgrenze Leverkusen), die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der verkehrsorientierten Lage und der Strahlkraft der möglichen Einzelhandelsentwicklung zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 15 % für die Berechnungen angenommen.

Abbildung 8: Einzugsgebiet im Sortimentsbereich (Unterhaltungs-) Elektronik



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: GMA 2013 und Aktualisierung Stadt + Handel 11/2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: Nahversorgungskonzept Leverkusen; Stadtteilentwicklungskonzept Opladen; Handlungsprogramm Einzelhandel.

Spielwaren

Das **Kerneinzugsgebiet** orientiert sich unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds und der Topographie an den umliegenden vor allem östlichen und nördlichen Siedlungsbereichen des Stadtbezirkes II. Durch die städtebauliche

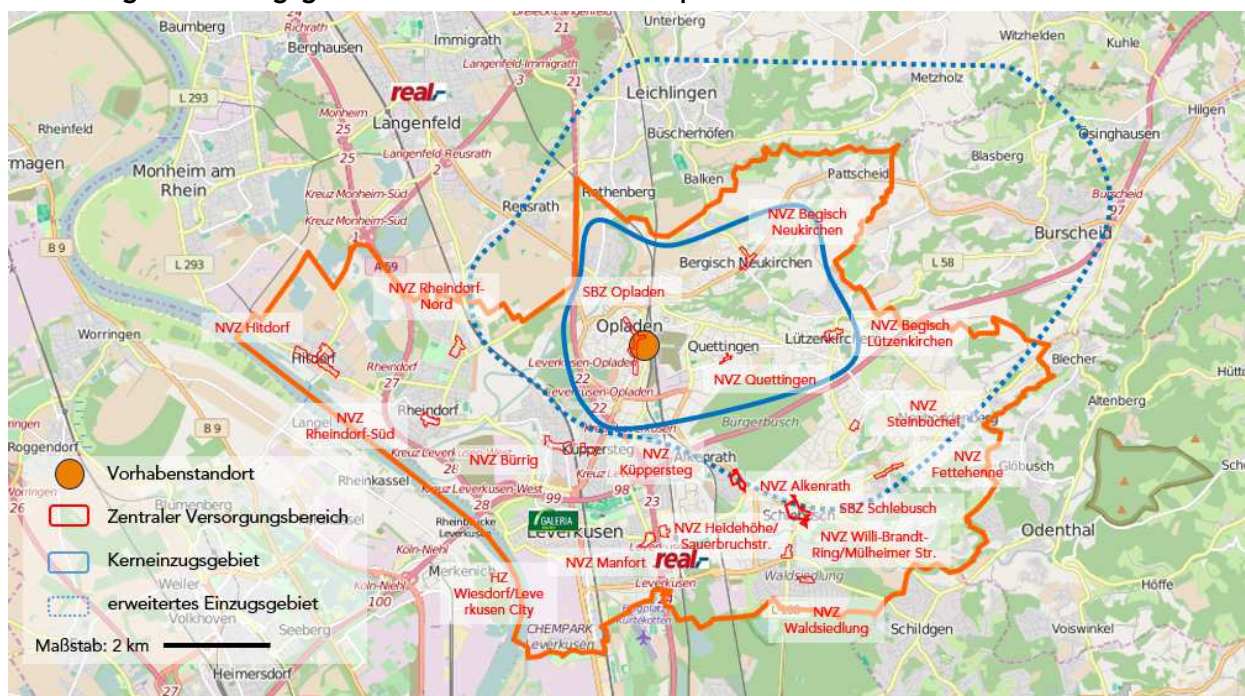
Barriere der Bundesautobahn 3 und dem nennenswerten Spielwarenangebot des Galeria-Kaufhofes wird das Einzugsgebiet im Süden und Westen limitiert.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst Siedlungsbereiche in Schlebusch sowie Leichlingen und Burscheid. Dies ist anhand des nicht vorhandenen strukturprägenden Angebots zu erklären. Die SB-Warenhäuser im Süden Leverkusens und in Langenfeld bieten ein verhältnismäßig großes Spielwarensortiment an, wodurch das Einzugsgebiet in diesen Bereichen begrenzt wird.

Abbildung 9 stellt den Untersuchungsraum (Stadtgrenze Leverkusen), die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der verkehrsorientierten Lage und der Strahlkraft der möglichen Einzelhandelsentwicklung zu einer darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 20 % für die Berechnungen angenommen. Dieser Wert begründet sich aus dem weitgefassten Einzugsgebiet im Norden und Nordosten. In diesem Bereich ist eine relativ hohe Bevölkerungszahl (Burscheid und Leichlingen) ansässig, wodurch sich der Umsatz auf eine hohe Einwohnerzahl verteilt.

Abbildung 9: Einzugsgebiet im Sortimentsbereich Spielwaren



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: GMA 2013 und Aktualisierung Stadt + Handel 11/2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: Nahversorgungskonzept Leverkusen; Stadtteilentwicklungskonzept Opladen; Handlungsprogramm Einzelhandel.

Schreibwaren

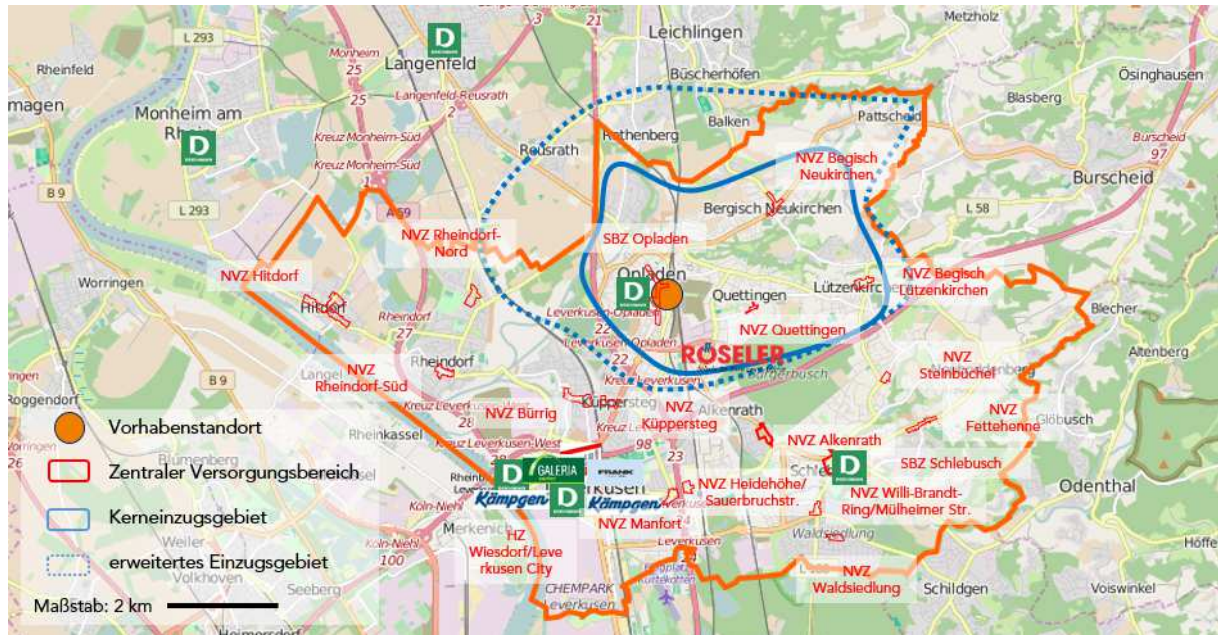
Das **Kerneinzugsgebiet** orientiert sich unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds und der Topographie an den umliegenden vor allem östlichen und nördlichen Siedlungsbereichen des Stadtbezirkes II. Durch die städtebauliche Barriere der Bundesautobahn 3 und dem nennenswerten Spielwarenangebot des Galeria-Kaufhofes wird das Einzugsgebiet im Süden und Westen limitiert.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst analog zum erweiterten Einzugsgebiet im Sortimentsbereich Spielwaren die Siedlungsbereiche in Schlebusch sowie Leichlingen und Burscheid. Insb. die untersuchte Größenordnung eines Schreibwaren-Fachmarktes (800 m² VKF) ist als überdurchschnittlich zu bewerten. Aus diesem Grund wird ein weiter gefasstes Einzugsgebiet angenommen. Lediglich Galeria-Kaufhof bietet eine nennenswerte Verkaufsfläche im Schreibwarensortiment.

Abbildung 10 stellt den Untersuchungsraum (Stadtgrenze Leverkusen), die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der verkehrsorientierten Lage und der Strahlkraft der möglichen Einzelhandelsentwicklung zu einer darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 20 % für die Berechnungen angenommen. Dieser Wert begründet sich aus dem weitgefassten Einzugsgebiet im Norden und Nordosten. In diesem Bereich ist eine relativ hohe Bevölkerungszahl (Burscheid und Leichlingen) ansässig, wodurch sich der Umsatz auf eine hohe Einwohnerzahl verteilt.

Abbildung 11: Einzugsgebiet im Sortimentsbereich Schuhe



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: GMA 2013 und Aktualisierung Stadt + Handel 11/2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: Nahversorgungskonzept Leverkusen; Stadtteilentwicklungskonzept Opladen; Handlungsprogramm Einzelhandel.

Babyartikel

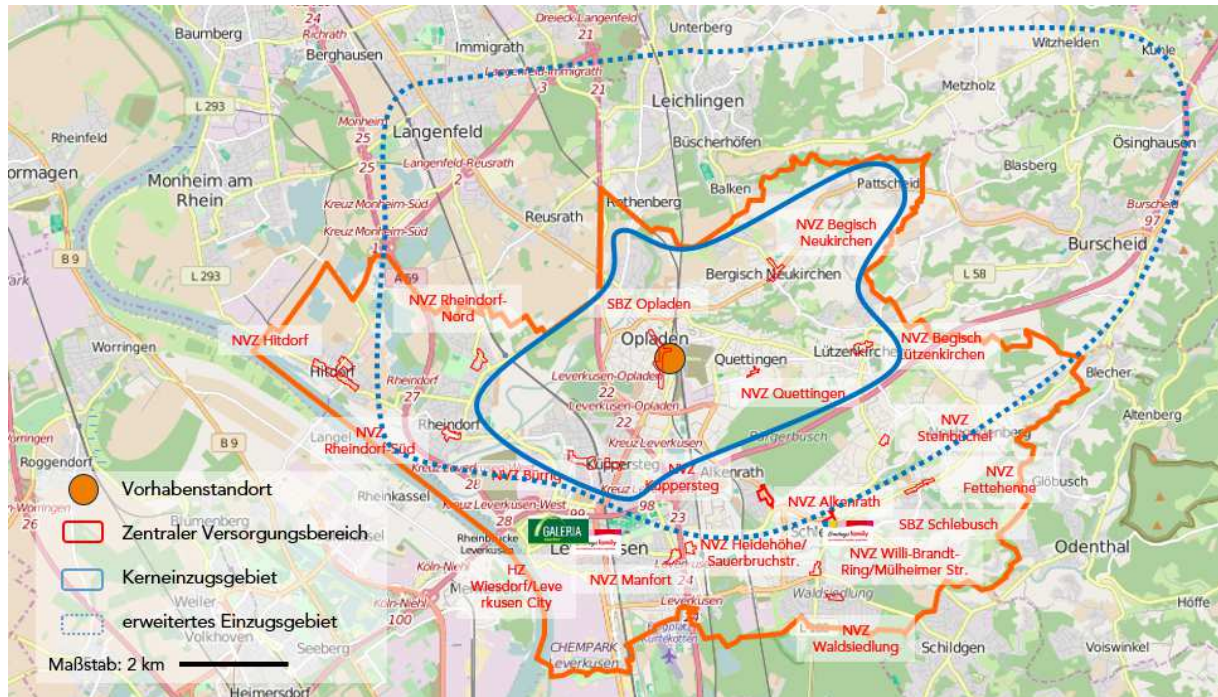
Das **Kerneinzugsgebiet** orientiert sich unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds und der Topographie an den umliegenden Siedlungsbereichen des Stadtbezirkes II. Durch die städtebauliche Barriere der Bundesautobahn 1 wird das Einzugsgebiet im Süden limitiert.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst Siedlungsbereiche in Schlebusch sowie Leichlingen, Langenfeld und Burscheid. In Leverkusen und den nördlich angrenzenden Kommunen ist kein Babyfachmarkt verortet, wodurch ein weitgefasstes Einzugsgebiet anzunehmen ist. Im südlichen Bereich Leverkusens wird das Einzugsgebiet durch kleinere Angebotsstrukturen und die Einkaufsorientierung ins südlich liegende Köln limitiert.

Abbildung 12 stellt den Untersuchungsraum (Stadtgrenze Leverkusen), die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der verkehrsorientierten Lage und der Strahlkraft der möglichen Einzelhandelsentwicklung zu einer darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 20 % für die Berechnungen angenommen. Dieser Wert ergibt sich aus den nicht vorhandenen Angebotsstrukturen in Langenfeld, Leichlingen und Burscheid (bezogen auf die untersuchte Größenordnung). Das hohe Einwohnerpotenzial in den genannten Bereichen wird zu keiner vollständigen Bindung der sortimentspezifischen Kaufkraft führen.

Abbildung 12: Einzugsgebiet im Sortimentsbereich Babyartikel



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: GMA 2013 und Aktualisierung Stadt + Handel 11/2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: Nahversorgungskonzept Leverkusen; Stadtteilentwicklungskonzept Opladen; Handlungsprogramm Einzelhandel.

5.2 Umsatzprognose

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten in den jeweiligen Sortimenten für mögliche Einzelhandelsnutzungen im Bereich nbso-Westseite abgeleitet.

Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Für die jeweiligen Sortimente werden Flächenproduktivitäten angenommen, welche für einen marktgängigen Betrieb notwendig sind. Die Herleitung der Flächenproduktivitäten basiert auf laufenden Auswertungen von Fachliteratur (EHI handelsdaten, factbook usw.).
- Eine mögliche Einzelhandelsentwicklung profitiert im Zuge des Entwicklungskonzeptes (Agglomeration/zusammenhängende und für den Kunden als Einheit begreifbare Situation) aus Synergieeffekten und Kopplungswirkungen.
- perspektivisch wird eine mögliche Einzelhandelsentwicklung im Bereich nbso-Westseite durch die neu konzipierte Bahnallee angebunden sein. Diese Nord-Süd-Verbindung verläuft im östlichen Bereich des Stadtbezirkszentrums Opladen und stellt eine signifikante Verbesserung der Verkehrsanbindung für den Bereich nbso-Westseite dar.

- Eine mögliche Realisierung des beschriebenen Einzelhandelsformates würde im Stadtbezirk ein Alleinstellungsmerkmal aufweisen, da eine solche Handelsagglomeration mit Fachmarktorientierung nicht im Umfeld vorhanden ist.
- Insofern stellen die folgend angenommen Flächenproduktivitäten einen Worst Case-Ansatz dar. Verkaufsflächenreduktionen, welche im Zuge der Auswirkungsbewertungen und weiteren Untersuchungen empfohlen werden (s. Kapitel 6 und Kapitel 7) induzieren naturgemäß eine insgesamt geringere Ausstrahlung der Einzelhandelsentwicklungen am Planstandort.
- Der Untersuchungsraum weist hinsichtlich des Stadtgebietes und des Stadtbezirkes ein leicht überdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 103; vgl. IfH 2015).
- Insgesamt sind signifikante Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtbezirk II festzustellen (s. Tabelle 7). Folglich kann durch das Stadtbezirkszentrum die sortimentsspezifische Kaufkraft nicht vollständig gebunden werden. Es bestehen somit Rückbindungspotenziale.

Für die Umsatzprognose wird der obere Wert der zu untersuchenden Verkaufsflächenspannweiten angenommen (s. Tabelle 1) um die maximale verträgliche Verkaufsfläche ableiten zu können. Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

Tabelle 8: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose einer möglichen Einzelhandelsentwicklung

Sortimentsbereiche	VKF in m ²	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.
Nahrungs- und Genussmittel (LM-Markt)	1.800	3.600 - 4.000	5,2 - 5,8
Nahrungs- und Genussmittel (Drogeriemarkt)	100	5.600 - 6.000	0,5 - 0,6
Drogeriewaren (LM-Markt)	180	3.600 - 4.000	0,6 - 0,7
Drogeriewaren (Drogeriemarkt)	550	5.600 - 6.000	3,1 - 3,3
Bekleidung	800	3.000 - 3.500	2,4 - 2,8
Schuhe	800	2.000 - 2.500	1,6 - 2,0
(Unterhaltungs-)Elektronik	800	5.000 - 6.000	4,0 - 4,8
Schreibwaren	800	3.000 - 3.500	2,4 - 2,8
Spielwaren	800	2.600 - 2.800	2,1 - 2,2
Babyartikel	800	1.500 - 1.800	1,2 - 1,4
Sonstige Sortimente im LM-Markt und Drogeriemarkt (nicht weiter untersuchungsrelevant)	330	4.500 - 4.900	1,5 - 1,6
Kleinteilige Ladenlokale	700 - 1.000	5.000 - 6.000	3,5 - 6,0
Gesamt*	8.460 - 8.760	-	28,1 - 34,0

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2015 und eigenen Einschätzungen zur Leistungsfähigkeit (s.o.); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Angesichts des geringen Verkaufsflächen- und Umsatzanteils (rd. 330 m² VKF bzw. rd. 1,5 – 1,6 Mio. Euro im Worst Case) in den weiteren nahversorgungsrelevanten und sonstigen Sortimenten eines möglichen Lebensmittelmarktes bzw. Drogeriefachmarktes ist von negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen nicht auszugehen. Insb. vor dem Hintergrund der geringen Umsatzanteile je

Sortiment. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Prüfung der absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen einer möglichen Einzelhandelsentwicklung

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen einer möglichen Einzelhandelsentwicklung am Planstandort nbso-Westseite hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt.

- Welche absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Wettbewerber sind zu erwarten?
- Welche Verkaufsflächenpotenziale ergeben sich auf Stadtbezirksebene?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche sind zu erwarten?
- Welche Empfehlungen (Verkausflächengröße und Betreiber) lassen sich im Zuge der Auswirkungsanalyse und der Potenziale geben?

Für die untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe, (Unterhaltungs-)Elektronik, Schreibwaren und Spielwaren ist insbesondere das Maß der durch eine mögliche Einzelhandelsentwicklung absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in den beiden dargestellten Untersuchungsräumen (s. Kapitel 4.2) von Relevanz. Für das Sortiment Babyartikel erfolgt eine argumentative Würdigung. Gleiches gilt für die kleinteiligen Shops, welche ebenfalls verbal-argumentativ gewürdigt werden (s. Kapitel 6.4).

Die Berechnung der Umsatzumverteilungen erfolgt anhand eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes. Eingangswerte in die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten der zu prüfenden Verkaufsflächen und Sortimente, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Bereich nbso-Westseite;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattungen der untersuchungsrelevanten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zu den untersuchungsrelevanten Sortimenten und Betriebskonzepten.

Im Folgenden werden die jeweiligen Sortimente hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen untersucht.

6.1 Nahrungs- und Genussmittel

Von der möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und Drogeriemarktes im Bereich nbso-Westseite würde eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 5,7 - 6,3 Mio.

Euro, davon (im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes) 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum (im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel), ausgehen.

Durch die Umgestaltung der bahnstadt Opladen werden perspektivisch rd. 1.400 Einwohner im Stadtbezirk hinzukommen. In Folge dessen erhöht sich das Kaufkraftpotenzial (rd. 3,2 Mio. Euro p.a. im Sortimentsbereich NuG) und die Umsatzumverteilungen werden bei einer Gleichverteilung der sortimentspezifischen Kaufkraftanteile signifikant abgeschwächt (prozentuale Werte jeweils in Klammern dargestellt).

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel stellt sich wie folgt dar.

Tabelle 9: Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (in Klammern unter Einbezug der rd. 1.400 zusätzlichen EW)

Kommune	Lagedetail	Bestandsumsatz	Nahrungs- und Genussmittel	
			In Mio. Euro p. a.	in %
Leverkusen	SBZ Opladen	15,6	1,3 - 1,5	~ 9 (4 - 5)
	NVZ Bergisch Neukirchen	6,3	0,1	~ 2 (1)
	NVZ Bürrig	13,0	0,5	~ 4 (2)
	NVZ Küppersteg	2,7	0,2	6 - 7 (3)
	NVZ Quettingen	0,7	*	* (*)
	Sonst. Lagen im Stadtbezirk	60,3	3,0 - 3,4	5 - 6 (2 - 3)
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Umsatz			~ 0,6	-
Untersuchungsraum gesamt **		98,6	5,7 - 6,3	-

Quelle: Eigene Berechnungen; Umsatzprognose EHI (2015) handelsdaten aktuell; Werte gerundet;

* empirisch nicht mehr valide darstellbar/zudem ohne städtebauliche Relevanz;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Von der möglichen Ansiedlung gehen Umsatzumverteilungen von rd. 9 %, bzw. rd. 1,3 - 1,5 Mio. Euro auf den zentralen Versorgungsbereich **Stadtteilzentrum Opladen** aus. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem den systemgleichen Lebensmittelanbieter REWE (derzeit in Bau).

Unter Berücksichtigung des durch die perspektivisch 1.400 neuen Einwohner induzierten Kaufkraftzuflusses kann von einer Umsatzumverteilung von max. 5 % ausgegangen werden.

Im Hinblick auf die Auswirkungen des sich im Bau befindlichen REWE-Marktes kann die kumulierte Auswirkung beider Einzelhandelsentwicklungen mit rd. 9 % beziffert werden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Planungen für einen Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA) im ZVB NVZ Bergisch Neukirchen kann gemäß des Gutachtens „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Leverkusen/ Bergisch Neukirchen“ (Stadt + Handel 2012) von einer (somit zusätzlichen) Umsatzumverteilung von rd. 1 %¹⁴ auf den ZVB SBZ Opladen ausgegangen werden. In Summe ist somit von einer kumulierten Auswirkung der benannten Einzelhandelsentwicklungen auf das SBZ Opladen von max. 10 % auszugehen.

Vor dem Hintergrund der ermittelten sortimentsspezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Stadtbezirk stehen auch nach der Realisierung einer möglichen Einzelhandelsentwicklung – auch unter Beachtung weiterer Planungen – noch ausreichende Kaufkraftpotenziale im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zur Verfügung (s. Tabelle 7).

Folglich kann im Falle einer Realisierung eine verträgliche Umsatzumverteilung konstatiert werden.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem zu untersuchenden Marktkonzepten stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums Opladen ist somit nicht zu erwarten. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Stadtteilzentrum Opladen in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

Im **Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen** werden nur geringe Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 2 % bzw. 0,1 Mio. Euro (Maximalwerte ohne Einberechnung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale) durch eine mögliche Einzelhandelsentwicklung induziert. Aktuell ist im NVZ Bergisch Neukirchen kein systemgleicher Anbieter angesiedelt. Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit den zu untersuchenden Konzepten stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums ist somit nicht zu erwarten. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

Im **Nahversorgungszentrum Bürrig** wird vor allem der systemgleiche REWE-Markt von den Umsatzumverteilungen von insgesamt rd. 4 - 5 % bzw. rd. 0,5 - 0,6 Mio. Euro tangiert werden (Maximalwerte ohne Einberechnung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale). Aufgrund der relativ hohen Entfernung des Nahversorgungszentrums vom Planstandort und der

¹⁴ Aufgrund von Umverteilungseffekten der in Rede stehenden Lebensmittelvollsortimenter-Planungen ist der untere Wert der in der Verträglichkeitsanalyse für den EDEKA Markt in Bergisch Neukirchen dargestellten Umverteilungsspannweite auf den ZVB SBZ Opladen anzunehmen (somit 1%).

städtebaulichen Barriere durch u.a. der Autobahn ist mit keinen höheren Umsatzumverteilungen zu rechnen. Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit den zu untersuchenden Konzepten stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums ist somit nicht zu erwarten. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Bürrig in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

Im **Nahversorgungszentrum Küppersteg** stellt der netto-Markt den einzigen strukturprägenden Anbieter in diesem zentralen Versorgungsbereich dar. Folglich wird dieser auch im Hinblick auf den differenzierten Betriebstyp weiterhin Umsätze aus seinem Nahbereich erwirtschaften, welche einen Fortbetrieb ermöglichen. In den weiteren Nahversorgungszentren gibt es keine systemgleichen Angebotsstrukturen, wodurch diese naturgemäß deutlich geringer von den Umsatzumverteilungen tangiert werden. Insgesamt ist somit von keinen negativen Auswirkungen auf die weiteren Nahversorgungszentren auszugehen.

Auswirkungen auf sonstige Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen im Stadtbezirk II**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich insgesamt Umsatzumverteilungen maximal i. H. v. rd. 6 - 7 % bzw. rd. 3,5 - 3,9 Mio. Euro. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem die südlich, westlich und östlich gelegenen Lebensmittelvollsortimenter REWE und EDEKA. Negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung wie beispielsweise Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind allerdings angesichts dieser als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen pro Betrieb nicht zu erwarten.

Insgesamt ist mit keinen negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder sonstige Lagen zu rechnen.

6.2 Drogeriewaren

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortiment Drogeriewaren stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 10: Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Drogeriewaren (in Klammern unter Einbezug der rd. 1.400 zusätzlichen Einwohner)

Kommune	Lagedetail	Bestandsumsatz	Drogeriewaren	
			in Mio. Euro p. a.	in %
Leverkusen	SBZ Opladen	9,5	2,4 - 2,6	26 - 28 (22 - 24)
	NVZ Bergisch Neukirchen	0,8	*	*
	NVZ Bürrig	1,6	~ 0,1	4 - 5 (~ 4)
	NVZ Küppersteg	0,4	*	*
	Sonst. Lagen im Stadtbezirk	7,0	0,8 - 0,9	12 - 13 (10 - 11)
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Umsatz			~ 0,4	-
Untersuchungsraum gesamt **		19,4	3,8 - 4,0	-

Quelle: Eigene Berechnungen; Umsatzprognose EHI (2015) handelsdaten aktuell; Werte gerundet;

* empirisch nicht mehr valide darstellbar/zudem ohne städtebauliche Relevanz;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Von der möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und Drogeriemarktes im Bereich nbso-Westseite würde eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 3,8 - 4,0 Mio. Euro, davon (im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes) 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum (im Sortimentsbereich Drogeriewaren), ausgehen.

Im Zuge der geplanten Umgestaltung der bahnstadt Opladen werden perspektivisch rd. 1.400 Einwohner im Stadtbezirk dazugewonnen. In Folge dessen erhöht sich das Kaufkraftpotenzial (rd. 0,5 Mio. Euro p.a. im Sortimentsbereich Drogeriewaren) und die Umsatzumverteilungen werden bei einer Gleichverteilung der sortimentspezifischen Kaufkraftanteile signifikant abgeschwächt. Diese lägen für das SBZ Opladen sodann in einem Bereich von rd. 22 - 24 %.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Von der möglichen Ansiedlung gehen Umsatzumverteilungen von rd. 26 - 28 % (bzw. 22 - 24 %), bzw. rd. 2,4 - 2,6 Mio. Euro (bzw. rd. 2,1 - 2,3 Mio. Euro) auf den zentralen Versorgungsbereich **Stadtteilzentrum Opladen** aus. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem die systemgleichen Drogeriefachmärkte Rossmann und dm. Die Höhe der Umsatzumverteilungen würde unter den berücksichtigten Parametern zur Aufgabe eines Drogeriemarktes führen oder zumindest zu einer Verlagerung. Dafür spricht auch die insgesamt schon angemessene Zentralität im Stadtbezirk (rd. 90 %) die als nur noch geringfügig steigerbar angesehen wird. Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit einer möglichen Einzelhandelsentwicklung im untersuchten Format stehen, sind keine wesentlichen

Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt sind bei der Etablierung eines „klassischen Drogeriefachmarktes“ städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Stadtteilzentrum Opladen in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

Im **Nahversorgungszentrum Bürrig** sind keine Drogeriefachmärkte angesiedelt. Die Umsatzumverteilungen i.H.v. rd. 4 - 5 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro tangieren demnach die zwei strukturprägenden Lebensmittelanbieter (Maximalwerte ohne Einberechnung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale). Diese Betriebe führen lediglich im Randsortiment auf einer untergeordneten Verkaufsfläche Drogeriewaren. Letztlich hat das Drogeriewarensortiment für diese Betriebe eine untergeordnete Rolle. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums ist somit nicht zu erwarten. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Bürrig in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

In den weiteren Nahversorgungszentren gibt es keine systemgleichen Angebotsstrukturen, wodurch diese von nicht mehr empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen tangiert werden. Insgesamt ist somit von keinen negativen Auswirkungen auf die weiteren Nahversorgungszentren auszugehen.

Auswirkungen auf sonstige Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen im Stadtbezirk II**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich insgesamt Umsatzumverteilungen maximal i. H. v. rd. 12 - 13 % bzw. rd. 0,8 - 0,9 Mio. Euro (Maximalwerte ohne Einberechnung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale). Die Umsatzumverteilungen tangieren die Randsortimente der strukturprägenden Lebensmittelanbieter, welche die Drogeriewaren auf einer deutlich untergeordneten Fläche anbieten und somit nur einen geringen Teil des Umsatzes erwirtschaften. Negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung wie beispielsweise Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind somit nicht auszuschließen.

Insgesamt ist bei der Ansiedlung eines „klassischen Drogeriemarktes“ (bspw. Rossmann oder dm) mit negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Lagen zu rechnen. Insb. das angrenzende Stadtbezirkszentrum Opladen wird einen Großteil der Umsatzumverteilungen zu verkraften haben. Eine Marktaufgabe oder Verlagerung an die nbso-Westseite wäre zu erwarten.

6.3 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen im Bereich der gesamtstädtischen untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Sortimente

Für die untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Sortimente finden bzgl. der gesamtstädtischen Betrachtungsweise die perspektivischen 1.400 Neubürger in Opladen keine Berücksichtigung bei den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen. Dies begründet sich aus

möglichen Umzügen innerhalb des Stadtgebietes, wodurch diese 1.400 Einwohner nicht vollständig zu einer Kaufkafterhöhung beitragen würden. Ein realistischer Kaufkraftwert ist somit nicht valide abbildbar.

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Sortimenten (Bekleidung, Schuhe, (Unterhaltungs-) Elektronik, Spielwaren, Schreibwaren) stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 11: Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Bekleidung, Schuhe, (Unterhaltungs-) Elektronik, Spielwaren, Schreibwaren

Lage	Bekleidung		Schuhe		UE*		Schreibwaren		Spielwaren	
	in Mio. Euro p.a.	in %	in Mio. Euro p.a.	in %	in Mio. Euro p.a.	in %	in Mio. Euro p.a.	in %	in Mio. Euro p.a.	in %
Leverkusen										
HZ Wiesdorf/Leverkusen City	1,7 - 2,0	~ 2	0,9 - 1,1	6 - 8	1,8 - 2,2	4 - 5	0,9 - 1,1	25 - 30	0,9 - 1,0	14 - 15
SBZ Opladen	~ 0,3	4 - 5	~ 0,3	11 - 14	~ 0,2	4 - 5	~ 0,4	33 - 38	**	**
SBZ Schlebusch	**	**	**	**	**	**	~ 0,2	30 - 36	~ 0,1	15 - 16
NVZ Alkenrath	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
NVZ Bergisch Neukirchen	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
NVZ Bürrig	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
NVZ Fette Henne	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
NVZ Heidehöhe/Sauerbruchstraße	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
NVZ Hitdorf	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
NVZ Küppersteg	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
NVZ Lützenkirchen	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**

Fortsetzung Tabelle 11

NVZ Manfort	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
NVZ Rheindorf Nord	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
NVZ Rheindorf Süd	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
NVZ Steinbüchel	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
NVZ Willy-Brandt-Ring/Mülheimer Straße	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
NVZ Waldsiedlung	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Sonst. Lagen	~ 0,2	~ 2	0,2 - 0,3	8 - 10	1,4 - 1,7	5 - 6	~ 0,2	10 - 12	~ 0,6	15 - 16
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsnutraler Umsatz	0,2 - 0,3	-	~ 0,2	-	0,6 - 0,7	-	0,5 - 0,6	-	0,4	-
Gesamt ***	2,4 - 2,8	-	1,6 - 2,0	-	4,0 - 4,8	-	2,4 - 2,8	-	2,1 - 2,2	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2015; Umsatzprognose: EHI handelsdaten 2015; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* inkl. Elektrogeräte, exkl. Leuchten;

** empirisch nicht mehr valide darstellbar;

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

6.4 Bekleidung: Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Auswirkungen auf den ZVB Stadtbezirkszentrum Opladen

Für das **Stadtbezirkszentrum Opladen** ist eine Umsatzumverteilung i.H.v. rd. 4 - 5 % bzw. rd. 0,3 Mio. Euro zu prognostizieren. Die Umsatzumverteilungen fallen insgesamt gering aus. Dies begründet sich neben den signifikanten Rückbindungspotenzialen – insbesondere aus dem Hauptzentrum Wiesdorf – in der Angebotsstruktur im ZVB Opladen. Diese stellt sich wie folgt dar:

- Im ZVB SBZ Opladen sind rd. 2.500 m² VKF im Bekleidungsbereich verortet. Auf dieser Fläche wird ein Umsatz von rd. 5,7 Mio. Euro p.a. generiert.
- Mit knapp 1.200 m² VKF entfällt etwa die Hälfte der VKF auf die Anbieter woolworth und Kik. Des Weiteren sind mit Zeemann, B4Fashion und Ernstings family weitere prägende Anbieter vorhanden. Knapp 800 m² VKF entfallen auf kleinteilige Shops oder Randsortimente.
- Das Angebot hat seinen Schwerpunkt mit Ausnahmen im niedrigpreisigen Segment und zielt auf die erweiterte Grundversorgung in Opladen ab. Größere Fachmarktformate sind nicht vorhanden.
- Insgesamt vermag das Angebot im ZVB SBZ Opladen demnach nur einen geringen Anteil der im Stadtbezirk II vorhanden sortimentsspezifischen Kaufkraft zu binden (rechnerisch rd. 17 %).
- Vor dem Hintergrund der derzeitigen Strukturen ist davon auszugehen, dass eine fachmarktorientierte Ergänzung im Bereich Bekleidung das Angebot im ZVB ergänzen kann. Dies verdeutlichen auch die geringen Umsatzumverteilungen zu Lasten der Bestandsstrukturen im ZVB Opladen (rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 4 - 5 %).

Von den als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen werden vor allem die niedrigpreisigen strukturprägenden Anbieter tangiert werden. Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem untersuchungsrelevanten Konzept stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Stadtteilzentrum Opladen in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten damit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City

Von der möglichen Ansiedlung gehen Umsatzumverteilungen von rd. 2 %, bzw. rd. 1,7 - 2,0 Mio. Euro auf den zentralen Versorgungsbereich **Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City** aus. Dies begründet sich aus dem Angebot mit mehreren systemgleichen Konzepten. Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest

nur in begrenztem Wettbewerb mit dem untersuchten Konzept stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten damit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

In den weiteren Nahversorgungszentren und dem Stadtbezirkszentrum Schlebusch gibt es keine systemgleichen Angebotsstrukturen, wodurch diese von nicht mehr empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen tangiert werden. Insgesamt ist somit von keinen negativen Auswirkungen auf die weiteren Nahversorgungszentren auszugehen.

Auswirkungen auf sonstige Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Leverkusen**, welche eine Versorgungsfunktion in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich insgesamt Umsatzumverteilungen maximal i. H. v. rd. 2 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro. Diese als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen werden einzelbetrieblich nicht nachweisbar sein. Negative Auswirkungen wie beispielsweise Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind allerdings angesichts dieser als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen pro Betrieb nicht zu erwarten.

Insgesamt ist mit keinen negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder sonstige Lagen zu rechnen.

Bzgl. einer empfehlenswerten VKF-Dimensionierung wird auf Kapitel 7 verwiesen.

6.5 Schuhe: Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Auswirkungen auf den ZVB Stadtbezirkszentrum Opladen

Für das **Stadtbezirkszentrum Opladen** ist eine Umsatzumverteilung i.H.v. rd. 11 - 14 % bzw. rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro zu prognostizieren. Die Umsatzumverteilungen fallen insgesamt relativ hoch aus. Dies begründet sich aus dem im ZVB SBZ Opladen angesiedelten betriebsgleichen Fachmarkt Deichmann, welcher naturgemäß mit einer möglichen Einzelhandelsentwicklung den Großteil der Umsatzumverteilungen zu tragen hätte. Die Angebotsstruktur stellt sich wie folgt dar:

- Im ZVB SBZ Opladen sind rd. 900 m² VKF dem Schuhsegment zuzuordnen. Auf dieser Fläche wird ein Umsatz von rd. 2,5 Mio. Euro p.a. generiert.
- Mit rd. 650 m² VKF entfällt der Großteil der VKF auf den Anbieter Deichmann. Knapp 270 m² VKF entfallen auf die weiteren Schuh-Läden bzw. Randsortimente. Wobei der Großteil durch den Betrieb Schuhe Röseler (rd. 120 m²) eingenommen wird. Bei diesem Betrieb handelt es sich um ein Fachgeschäft mit einem hochwertigen Angebot.

- Das Angebot hat seinen Schwerpunkt insgesamt im niedrig- bis mittelpreisigen Segment und zielt auf die erweiterte Grundversorgung in Opladen ab. Mit Deichmann ist ein größerer Fachmarkt eines großen Filialisten vorhanden.
- Insgesamt vermag das Angebot im ZVB SBZ Opladen demnach nur einen relativ geringen Anteil der im Stadtbezirk II vorhanden sortimentsspezifischen Kaufkraft zu binden (rechnerisch rd. 40 %).
- Vor dem Hintergrund der derzeitigen Strukturen ist davon auszugehen, dass eine fachmarktorientierte Ergänzung im Schuhsegment – unter Berücksichtigung einer Verkaufsflächenreduktion – das Angebot im ZVB ergänzen kann. Eine Verkaufsflächenreduktion wird angesichts der relativ hohen Umsatzumverteilungen zu Lasten der Bestandsstrukturen im ZVB Opladen (rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 11 - 14 %) verdeutlicht. Das ein ergänzender Schuh-Fachmarkt zu einer erhöhten Kaufkraftbindung führen kann, ist hinsichtlich der steigerbaren Kaufkraftbindung als realistisch zu bewerten.

Die Umsatzumverteilungen werden vor allem den ansässigen Deichmann tangieren. Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem untersuchten Marktkonzept stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Stadtteilzentrum Opladen in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten damit nicht auszuschließen.

Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City

Von der möglichen Ansiedlung gehen Umsatzumverteilungen von rd. 6 - 8 %, bzw. rd. 0,9 - 1,1 Mio. Euro auf den zentralen Versorgungsbereich **Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City** aus. Dies begründet sich aus dem Angebot mit mehreren absehbar systemgleichen Konzepten. Die Umsatzumverteilung verteilt sich somit auf eine Vielzahl an Betreibern. Weiterhin befinden sich die Betriebe in einem attraktiven Hauptzentrum, welches aufgrund der Rathaus-Galerie ein weiträumiges Einzugsgebiet besitzt. Folglich ist von keiner Marktaufgabe auszugehen. Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem untersuchten Marktkonzept stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten damit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

In den weiteren Nahversorgungszentren und dem Stadtbezirkszentrum Schlebusch gibt es keine systemgleichen Angebotsstrukturen, wodurch diese von nicht mehr empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen tangiert werden. Insgesamt ist somit von keinen negativen Auswirkungen auf die weiteren Nahversorgungszentren auszugehen.

Auswirkungen auf sonstige Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Leverkusen**, welche eine Versorgungsfunktion in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich insgesamt Umsatzumverteilungen maximal i. H. v. rd. 8 - 10 % bzw. rd. 0,2 - 0,3 Mio. Euro. Diese Umsatzumverteilungen werden sich auf eine Vielzahl an Anbieter verteilen und somit einzelbetrieblich nicht nachweisbar sein. Negative Auswirkungen wie beispielsweise Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind allerdings angesichts dieser als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen pro Betrieb nicht zu erwarten.

Insgesamt ist mit negativen Auswirkungen auf den ZVB SBZ Opladen zu rechnen. Insb. vor dem Hintergrund, dass eine mögliche Einzelhandelsentwicklung mit verschiedenen Fachmarktkonzepten ein hohe Attraktivität mit sich bringen würde.

Bzgl. einer empfehlenswerten VKF-Dimensionierung wird auf Kapitel 7 verwiesen.

6.6 (Unterhaltungs-) Elektronik: Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Auswirkungen auf den ZVB Stadtbezirkszentrum Opladen

Für das **Stadtbezirkszentrum Opladen** ist eine Umsatzumverteilung i.H.v. rd. 4 - 5 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro zu prognostizieren. Die Umsatzumverteilungen fallen insgesamt gering aus. Dies begründet sich neben den signifikanten Rückbindungspotenzialen – insbesondere aus dem Hauptzentrum Wiesdorf – in der Angebotsstruktur im ZVB Opladen. Diese stellt sich wie folgt dar:

- Im ZVB SBZ Opladen ist eine VKF von rd. 700 m² im Segment (Unterhaltungs-) Elektronik vorhanden. Auf dieser Fläche wird ein Umsatz von rd. 3,9 Mio. Euro p.a. generiert.
- Die gesamte VKF von 700 m² entfällt auf kleinteilige Shops bzw. auf die Randsortimente von weiteren Anbietern.
- Das Angebot ist durch inhabergeführte Betriebe und Handyshops geprägt. Größere Fachmarktfomate sind nicht vorhanden. Folglich ist aktuell von keiner nennenswerten Versorgungsfunktion im Sortiment (Unterhaltungs-) Elektronik auszugehen.
- Insgesamt vermag das Angebot im ZVB SBZ Opladen demnach nur einen geringen Anteil der im Stadtbezirk II vorhanden sortimentsspezifischen Kaufkraft zu binden (rechnerisch rd. 12 %).
- Vor dem Hintergrund der derzeitigen Strukturen ist davon auszugehen, dass eine fachmarktorientierte Ergänzung im Bereich (Unterhaltungs-) Elektronik das Angebot im ZVB ergänzen kann. Dies verdeutlichen auch die geringen Umsatzumverteilungen zu Lasten der Bestandsstrukturen im ZVB Opladen (rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 4 - 5 %) und die als gering zu bezeichnende rechnerische Kaufkraftbindung.

Die als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen werden einzelbetrieblich kaum nachweisbar sein. Die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit einer möglichen Einzelhandelsentwicklung stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den ZVB Stadtbezirkszentrum Opladen in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City

Von der möglichen Ansiedlung gehen Umsatzumverteilungen von rd. 4 - 5 %, bzw. rd. 1,8 - 2,2 Mio. Euro auf den zentralen Versorgungsbereich **Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City** aus. Diese Umsatzumverteilungen werden vor allem den Saturn-Markt betreffen. Saturn weist ein deutlich größeres Einzugsgebiet auf und befindet sich innerhalb eines attraktiven Hauptzentrums (Rathaus-Galerie). Folglich ist eine Marktaufgabe auszuschließen. Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem untersuchten Marktkonzept stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

In den weiteren Nahversorgungszentren und dem Stadtbezirkszentrum Schlebusch gibt es keine systemgleichen Angebotsstrukturen, wodurch diese von nicht mehr empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen tangiert werden. Insgesamt ist somit von keinen negativen Auswirkungen auf die weiteren Nahversorgungszentren auszugehen.

Auswirkungen auf sonstige Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Leverkusen**, welche eine Versorgungsfunktion in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich insgesamt Umsatzumverteilungen maximal i. H. v. rd. 5 - 6 % bzw. rd. 1,4 - 1,7 Mio. Euro. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem den Expert-Markt und das SB-Warenhaus real. Das Sortiment (Unterhaltungs-) Elektronik stellt bei dem SB-Warenhaus real lediglich ein Randsortiment dar, womit eine Marktaufgabe auszuschließen ist. Der Expert-Markt ist mit einer großzügigen Verkaufsfläche ausgestattet und befindet sich in Wiesdorf mit Nähe zum Hauptzentrum. Aufgrund dessen profitiert der Markt von seiner guten Lage und wird die Umsatzumverteilungen verkraften können. Negative Auswirkungen wie beispielsweise Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind allerdings angesichts dieser als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen pro Betrieb nicht zu erwarten.

Insgesamt ist mit keinen negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder sonstige Lagen zu rechnen.

Bzgl. einer empfehlenswerten VKF-Dimensionierung wird auf Kapitel 7 verwiesen.

6.7 Schreibwaren: Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Auswirkungen auf den ZVB Stadtbezirkszentrum Opladen

Für das **Stadtbezirkszentrum Opladen** ist eine Umsatzumverteilung i.H.v. rd. 33 - 38 % bzw. rd. 0,4 Mio. Euro zu prognostizieren. Die Umsatzumverteilungen sind insgesamt als hoch einzustufen. Dies begründet sich aus der kleinteiligen Angebotsstruktur im ZVB Opladen (im Durchschnitt rd. 40 m² VKF pro Betrieb), wodurch eine mögliche Einzelhandelsentwicklung mit der untersuchten Verkaufsflächenausstattung als signifikant größer dimensioniert zu bewerten ist. Die Angebotsstruktur stellt sich wie folgt dar:

- Im ZVB SBZ Opladen sind rd. 300 m² VKF dem Schreibwarensortiment zuzuordnen. Auf dieser Fläche wird ein Umsatz von rd. 1,1 Mio. Euro p.a. generiert.
- Die gesamte VKF von 300 m² entfällt auf kleinteilige Shops bzw. auf die Randsortimente von weiteren Anbietern.
- Das Angebot ist durch inhabergeführte Betriebe geprägt. Größere Fachmarktformate sind im ZVB SBZ Opladen sowie auch in der Gesamtstadt Leverkusen nicht vorhanden. Folglich ist aktuell von keiner weitreichenden Versorgungsfunktion im Sortiment Schreibwaren auszugehen.
- Insgesamt vermag das Angebot im ZVB SBZ Opladen demnach nur einen eher geringen Anteil der im Stadtbezirk II vorhanden sortimentspezifischen Kaufkraft zu binden (rechnerisch rd. 30 %).
- Hinsichtlich der relativ geringen Zentralität im ZVB Opladen kann davon ausgegangen werden, dass durch eine mögliche Einzelhandelsentwicklung im Schreibwarenssegment eine Erhöhung der Kaufkraftbindung erreicht werden kann.

Die sehr hohen Umsatzumverteilungen (rd. 33 bis 38 %) werden vor allem die größeren Fachgeschäfte tangieren. Die meist mittelständischen Betriebe können die als hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht im gleichen Maß kompensieren wie ein Filialist. Folglich sind Marktaufgaben als wahrscheinlich zu erachten. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Stadtteilzentrum Opladen in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind damit als wahrscheinlich zu erachten.

Vor dem Hintergrund der derzeitigen Strukturen ist jedoch auch davon auszugehen, dass eine fachmarktorientierte Ergänzung im Schreibwarenssegment – unter Berücksichtigung einer signifikanten Verkaufsflächenreduktion – das Angebot im ZVB ergänzen kann. Eine Verkaufsflächenreduktion wird angesichts der hohen Umsatzumverteilungen zu Lasten der Bestandsstrukturen im ZVB Opladen empfohlen. Bzgl. einer empfehlenswerten VKF-Dimensionierung wird auf Kapitel 7 verwiesen.

Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City

Von der möglichen Ansiedlung gehen Umsatzumverteilungen von rd. 25 - 30 %, bzw. rd. 0,9 - 1,1 Mio. Euro auf den zentralen Versorgungsbereich **Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City** aus. Die Umsatzumverteilungen werden zu einem signifikanten Umsatzrückgang der Schreibwarenanbieter im Hauptzentrum führen. Aufgrund der Höhe der Umsatzumverteilungen sind mögliche Marktaufgaben nicht auszuschließen. Insgesamt sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten nicht unwahrscheinlich.

Auswirkungen auf den ZVB Stadtbezirkszentrum Schlebusch

Für das **Stadtbezirkszentrum Schlebusch** ist eine Umsatzumverteilung i.H.v. rd. 30 - 36 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro zu erwarten. Die Umsatzumverteilungen werden vor allem die größeren Fachgeschäfte tangieren. Die meist mittelständischen Betriebe können die als hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht im gleichen Maß kompensieren wie ein Filialist. Folglich ist eine Marktaufgabe als wahrscheinlich zu erachten. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Stadtteilzentrum Schlebusch in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind damit als wahrscheinlich zu erachten.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

In den weiteren Nahversorgungszentren gibt es keine systemgleichen Angebotsstrukturen, wodurch diese von nicht mehr empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen tangiert werden. Insgesamt ist somit von keinen negativen Auswirkungen auf die weiteren Nahversorgungszentren auszugehen.

Auswirkungen auf sonstige Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Leverkusen**, welche eine Versorgungsfunktion in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich insgesamt Umsatzumverteilungen maximal i. H. v. rd. 10 - 12 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro. Die Umsatzumverteilungen werden insb. den real-Markt tangieren. Das Sortiment Schreibwaren stellt bei dem SB-Warenhaus real lediglich ein Randsortiment dar, womit eine Marktaufgabe auszuschließen ist. Insb. vor dem Hintergrund der geringen absoluten Umsatzumverteilung, welche nur einen Bruchteil des Gesamtumsatzes des SB-Warenhauses ausmacht. Negative Auswirkungen wie beispielsweise Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind allerdings angesichts dieser als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen pro Betrieb nicht zu erwarten.

Insgesamt sind aufgrund der als hoch zu bewertenden Umsatzumverteilungen städtebaulich negative Auswirkungen für das Hauptzentrum und die zwei Stadtbezirkszentren zu erwarten.

Bzgl. einer empfehlenswerten VKF-Dimensionierung wird auf Kapitel 7 verwiesen.

6.8 Spielwaren: Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Auswirkungen auf den ZVB Stadtbezirkszentrum Opladen

Für das **Stadtbezirkszentrum Opladen** ist aufgrund des „Fehlens“ von nennenswerten Angebotsstrukturen empirisch keine Umsatzumverteilung nachweisbar. Eine mögliche Einzelhandelsentwicklung würde demnach vor allem die derzeit abfließende Kaufkraft rückbinden. Die Angebotsstruktur stellt sich wie folgt dar:

- Im ZVB SBZ Opladen sind unter 100 m² VKF im Spielwarenssegment vorhanden. Auf dieser Fläche wird ein Umsatz von rd. 0,3 Mio. Euro p.a. generiert.
- Die gesamte VKF entfällt auf die Randsortimente von zwei Betrieben. Dabei wird von woolworth der Großteil der als gering zu bezeichnenden Verkaufsfläche bereitgestellt.
- Größere Fachmarktformate sind im ZVB SBZ Opladen sowie auch in der Gesamtstadt Leverkusen nicht vorhanden. Folglich ist aktuell von keiner weitreichenden Versorgungsfunktion im Sortiment Spielwaren auszugehen.
- Insgesamt vermag das Angebot im ZVB SBZ Opladen demnach nur einen geringen Anteil der im Stadtbezirk II vorhanden sortimentspezifischen Kaufkraft zu binden (rechnerisch rd. 7 %).
- Vor dem Hintergrund der derzeitigen Strukturen ist davon auszugehen, dass eine fachmarktorientierte Ergänzung im Spielwarenssegment das Angebot im ZVB ergänzen kann. Hinsichtlich der geringen Zentralität im ZVB SBZ Opladen kann davon ausgegangen werden, dass durch eine mögliche Einzelhandelsentwicklung im Spielwarenssegment eine signifikante Erhöhung der Kaufkraftbindung erreicht werden kann.

Von einer möglichen Einzelhandelsentwicklung gehen geringfügige Umsatzumverteilungen aus, welche empirisch nicht mehr valide darstellbar sind. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Stadtteilzentrum Opladen in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City

Von der möglichen Ansiedlung gehen Umsatzumverteilungen von rd. 14 - 15 %, bzw. rd. 0,9 - 1,0 Mio. Euro auf den zentralen Versorgungsbereich **Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City** aus. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem das flächenmäßig relativ großzügig ausgestattete Angebot des Galeria-Kaufhofs. Aufgrund der attraktiven Lage des Anbieters und den Kopplungseffekten in der Innenstadt könnte der Anbieter die Umsatzumverteilungen durchaus kompensieren. Insgesamt sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten jedoch nicht auszuschließen.

Auswirkungen auf den ZVB Stadtbezirkszentrum Schlebusch

Für das **Stadtbezirkszentrum Schlebusch** ist eine Umsatzumverteilung i.H.v. rd. 15 - 16 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro zu erwarten. Die Umsatzumverteilungen werden vor allem die größeren Fachgeschäfte tangieren. Die Umsatzumverteilungen werden einzelbetrieblich spürbar sein. Angesichts der dort angesiedelten mittelständischen Betriebe ist eine Marktaufgabe nicht auszuschließen. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Stadtteilzentrum Schlebusch in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht unwahrscheinlich.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

In den Nahversorgungszentren gibt es keine systemgleichen Angebotsstrukturen, wodurch diese von nicht mehr empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen tangiert werden. Insgesamt ist somit von keinen negativen Auswirkungen auf die weiteren Nahversorgungszentren auszugehen.

Auswirkungen auf sonstige Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Leverkusen**, welche eine Versorgungsfunktion in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich insgesamt Umsatzumverteilungen maximal i. H. v. rd. 15 - 16 % bzw. rd. 0,6 Mio. Euro. Die Umsatzumverteilungen werden insb. den real-Markt tangieren. Das Sortiment Spielwaren stellt bei dem SB-Warenhaus real lediglich ein Randsortiment dar, wird im Vergleich zu den Schreibwaren und Schuhe jedoch auf einer größeren Verkaufsfläche präsentiert. Folglich wird mit dem Sortiment Spielwaren ein höherer Umsatzanteil erwirtschaftet. Negative Auswirkungen wie beispielsweise Marktschließungen sind allerdings nicht zu erwarten. Eine Umstrukturierung des Bestandsmarktes ist allerdings nicht auszuschließen.

Insgesamt sind städtebaulich negative Auswirkungen angesichts der relativ hohen Umsatzumverteilungen insb. zu Lasten des Hauptzentrums Wiesdorf/Leverkusen City nicht auszuschließen.

Bzgl. einer empfehlenswerten VKF-Dimensionierung wird auf Kapitel 7 verwiesen.

6.9 Babyartikel: Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Wie bereits bei der Angebotsanalyse dokumentiert wird, sind im Sortiment Babyartikel keine nennenswerten Angebotsstrukturen innerhalb Leverkusens vorhanden. Es sind lediglich geringe Verkaufsflächenanteile in den Randsortimenten einiger Betriebe vorhanden, welche hinsichtlich des Gesamtumsatzes eine untergeordnete Rolle einnehmen. Folglich führt eine Analyse von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu keinem validen Ergebnis, da die Umsatzumverteilungen lediglich Bestandsbetriebe tangieren würden. Ein kleineres Fachgeschäft wird auch zusammen mit einem Babyfachmarkt bestehen können.

Insgesamt ist somit von keinen negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auszugehen.

7 Zusammenfassung: Verträgliche Verkaufsfläche und Sortimente im Bereich nbso-Westseite

In diesem Kapitel wird für jedes der untersuchungsrelevanten Sortimente eine Verkaufsflächenempfehlung abgegeben. Die Aussagen beruhen auf:

- den ermittelten Umsatzumverteilungen bzw. den entsprechenden städtebaulichen Bewertungen (insb. für den periodischen Bedarfsbereich: Berücksichtigung des perspektivischen Kaufkraftzuflusses im Stadtbezirk II induziert durch rd. 1.400 Neubürger)
- Angemessenheit der jeweiligen avisierten Verkaufsfläche in Bezug auf das vorhandene sortimentsspezifische Kaufkraftpotenzial im Stadtbezirk II (Umsatz-Kaufkraft-Relation);
- Ergänzungsfunktion hinsichtlich der bestehenden Strukturen im ZVB Opladen.

7.1 Nahrungs- und Genussmittel

Für die mögliche Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (rd. 1.800 m² Gesamt-VKF) ist folgendes festzuhalten:

- So ist das Angebot mit rd. 3.500 m² VKF im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell eher unterdurchschnittlich ausgeprägt. Ein Großteil der VKF wird durch die drei strukturprägenden Anbieter REWE (im Bau), REWE-City und Netto bereitgestellt (rd. 2.500 m²). Somit ist das Angebot im Lebensmittelvollsortiment durch die Fa. REWE geprägt. Mit der möglichen Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelvollsortimenters bestünde die Chance einen anderen Betreiber zu ergänzen (bspw. EDEKA) um zur Steigerung der Angebotsvielfalt im ZVB Opladen beitragen zu können.
- Gegenüber den Angebotsstrukturen im SBZ Opladen wird eine Verkaufsflächenzunahme um rd. 51 % erreicht. Dies ist eine signifikante Erhöhung der Verkaufsfläche, die jedoch aus fachgutachterlicher Sicht nicht zu negativen Auswirkungen für das SBZ Opladen führt, sondern einen Beitrag zur Steigerung der Funktionalität des Zentrums insgesamt leisten kann (siehe folgende Begründungen).
- Bzgl. der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wird ein Maß erreicht, welches keine städtebaulich negativen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Lagen vermuten lässt. Dies gilt insb. unter Bezugnahme des absehbaren Kaufkraftplus durch den Einwohnerzuwachs im Stadtbezirk, welches die Umsatzumverteilungen letztlich signifikant abschwächen würde (rd. 5 % auf das SBZ Opladen). Auch unter Beachtung aktueller Planvorhaben (REWE im ZVB Opladen und EDEKA im NVZ Bergisch Neukirchen) stellen sich die Auswirkungen verträglich dar.

- Die Zentralität im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Stadtbezirk II beträgt – bereits unter Beachtung des sich in Bau befindlichen REWE Markt – rd. 71. Folglich fließen nennenswerte Kaufkraftanteile ab. Im Zuge einer möglichen Einzelhandelsentwicklung kann perspektivisch ein höherer Anteil gebunden werden.
- Die Relation des Umsatzes der untersuchten VKF im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zur sortimentsbezogenen Kaufkraft im Stadtbezirk erreicht 4 %. Dieser Wert ist als gering zu bewerten und zeigt keine Überdimensionierung der untersuchten 1.800 m² Gesamt-VKF an.
- Somit ist auch in der Zusammenschau mit dem derzeit in Bau befindlichen REWE (rd. 1.800 m² Gesamt-VKF) ein angemessener Verkaufsflächenzuwachs zu attestieren.
- Angesichts der geringen Umverteilungen im Stadtbezirk sind negative Auswirkungen auf Nachbarkommunen ebenfalls nicht zu erwarten.

Ein Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 1.800 m² Gesamt-VKF ist unter Berücksichtigung der verwendeten Eingangsgrößen und Parameter als angemessen dimensioniert und städtebaulich verträglich einzustufen. Angesichts der aktuellen Angebotsstruktur im Lebensmittelvollsortiment ist ein von der Fa. REWE differenziertes Konzept zu empfehlen (bspw. EDEKA).

7.2 Drogeriewaren

Für die mögliche Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes (800 m² Gesamt-VKF) ist folgendes festzuhalten:

- So ist das Angebot mit rd. 1.400 m² VKF im Drogeriewarenssegment vor allem unter Berücksichtigung der zwei bereits vorhandenen Drogeriefachmärkte (dm und Rossmann) als gut zu bewerten. Ein Großteil der Drogeriewaren-VKF wird durch zwei strukturprägenden Anbieter Rossmann und dm bereitgestellt (rd. 1.100 m²).
- Es werden sehr hohe Umsatzumverteilungen erreicht, welche insb. im Hinblick auf die zwei Drogeriefachmärkte im Stadtbezirkszentrum Opladen als nicht verträglich einzustufen sind. Dies gilt auch unter Bezugnahme des Kaufkraftzuflusses, welches die Umsatzumverteilungen zwar abschwächt (rd. 22 - 24 % auf das SBZ Opladen) aber nicht auf ein verträgliches Maß reduziert.
- Gegenüber den Angebotsstrukturen im SBZ Opladen wird eine Verkaufsflächenzunahme um rd. 57 % erreicht. Dies ist eine signifikante Erhöhung der Verkaufsfläche, die aus fachgutachterlicher Sicht zu negativen Auswirkungen für das SBZ Opladen führen würde.
- Anhand der Zentralität im Sortiment Drogeriewaren von rd. 90 wird ersichtlich, dass bereits ein Großteil der zur Verfügung stehenden sortimentspezifischen Kaufkraft im Stadtbezirk gebunden werden kann.

- Unter Bezugnahme der bereits bestehenden Märkte kann ein freies **Verkaufsflächenpotenzial im Drogeriewarenssegment von max. 400 m²** errechnet werden (reines Fachmarktpotenzial). Hinsichtlich der üblichen Randsortimente eines Drogeriefachmarktes ergäbe sich eine Gesamtverkaufsfläche von max. 550 m².
- Ein Drogeriefachmarkt mit 800 m² Gesamtverkaufsfläche würde somit das freie Potenzial deutlich übersteigen.
- Das Drogerieangebot des Lebensmittelvollsortimenters tangiert die Drogeriefachmärkte in einem geringeren Maße, da diese Warengruppen im Zuge des Lebensmitteleinkaufs mitbezogen werden. Das Angebot ist zudem nicht mit der Fachkompetenz eines Drogeriefachmarktes vergleichbar.

Ein Drogeriefachmarkt mit der untersuchten Verkaufsflächenausstattung ist für den Stadtbezirk II im Hinblick auf bereits bestehende Strukturen als überdimensioniert zu bewerten. Insb. die beiden Drogeriefachmärkte im SBZ Opladen würden eine Ansiedlung in der untersuchten Größenordnung nicht verkraften können.

Im Zusammenspiel mit den weiterhin analysierten Sortimenten könnte sich jedoch eine Drogeriewarenergänzung im Kontext eines drogeriewarenorientierten Kaufhauses (bspw. Müller Drogerie, Hema) ergeben, da auch in den Bereichen Spielwaren oder Schreibwaren kein hinreichendes Potenzial für eigenständige Fachmärkte erkannt wird, diese Sortimente jedoch in einem drogeriewarenorientierten Kaufhaus (wie Müller Drogerie, Hema) auf einer geringeren, gleichwohl attraktiven Flächen angeboten werden könnten.

7.3 Bekleidung

Für die mögliche Ansiedlung eines Bekleidungs-Fachmarktes (800 m² VKF) ist folgendes festzuhalten:

- So ist das Angebot mit rd. 2.500 m² VKF aktuell eher unterdurchschnittlich ausgeprägt, nur rd. 17% der Bekleidungs-Kaufkraft können aktuell im SBZ Opladen gebunden werden. Es gibt nur wenige filialisierte Fachmarktformate im ZVB SBZ Opladen. Herauszustellen sind in diesem Zusammenhang u.a. Kik, woolworth und Zeemann. Insgesamt dominieren kleinteilige Strukturen. Eine fachmarktorientierte Ergänzung ist demnach empfehlenswert.
- Gegenüber den Angebotsstrukturen im SBZ Opladen wird eine Erhöhung der Verkaufsfläche um rd. 32% erreicht. Dies ist ein durchaus signifikante Verkaufsflächenzunahme, die jedoch aus fachgutachterlicher Sicht nicht zu negativen Auswirkungen für das SBZ Opladen führt, sondern einen Beitrag zur Steigerung der Funktionalität des Zentrums insgesamt leisten kann.

- Bzgl. der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wird ein verträgliches Maß erreicht, welches keine städtebaulich negativen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Lagen vermuten lässt (rd. 2 % auf das HZ Wiesdorf/Leverkusen City und rd. 4 - 5 % auf das SBZ Opladen).
- Die Zentralität im Sortiment Bekleidung im Stadtbezirk II beträgt rd. 37. Folglich fließen nennenswerte Kaufkraftanteile ab. Im Zuge einer möglichen Einzelhandelsentwicklung kann perspektivisch ein höherer Anteil gebunden werden. Angesichts des hohen Anteils des Onlinehandels und der hohen Bedeutung des Angebots im Hauptzentrum Leverkusens ist eine höhere Zentralität als unrealistisch zu bewerten. Insgesamt verbleibt jedoch ein signifikantes Ergänzungspotenzial für den Stadtbezirk.
- Die Relation des Umsatzes des untersuchten Bekleidungsfachmarktes zur sortimentsbezogenen Kaufkraft im Stadtbezirk erreicht 8 %. Dieser Wert ist als sehr moderat zu bewerten und zeigt keine Überdimensionierung der untersuchten 800 m² VKF an.
- Angesichts der steigerbaren Zentralität sowohl des SBZ Opladen als auch des Stadtbezirks II insgesamt, der geringen Umsatz-Kaufkraft-Relation sowie der als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen kann auch bei einer Verkaufsfläche von bis zu rd. 1.200 m² von einem verträglichem Maß ausgegangen werden (rd. 3 % auf das HZ Wiesdorf/Leverkusen City und rd. 7 - 8 % auf das SBZ Opladen).

Für eine mögliche Einzelhandelsentwicklung ist eine Ansiedlung von 1 - 2 Bekleidungsfachmärkten (z. B. Takko, Tally Weijl usw.) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.200 m² als angemessen dimensioniert und städtebaulich verträglich einzustufen.

7.4 Schuhe

Für die mögliche Ansiedlung eines Schuh-Fachmarktes (800 m² VKF) ist folgendes festzuhalten:

- So ist das Angebot mit rd. 900 m² VKF aktuell eher unterdurchschnittlich ausgeprägt, nur rd. 40 % der Schuhwaren-Kaufkraft können aktuell im SBZ Opladen gebunden werden. Es ist mit Deichmann ein filialisierter Anbieter im ZVB SBZ Opladen vorhanden, welcher gleichzeitig den Großteil der Verkaufsfläche stellt (rd. 650 m²). Der Schwerpunkt der Angebotsstrukturen in Opladen befindet sich allerdings im ZVB HZ Wiesdorf/Leverkusen City. Eine fachmarktorientierte Ergänzung im ZVB SBZ Opladen ist demnach empfehlenswert.
- Gegenüber den Angebotsstrukturen im SBZ Opladen wird eine Verkaufsflächenzunahme um rd. 87 % erreicht. Dies ist eine signifikante Steigerung der Verkaufsfläche, die aus fachgutachterlicher Sicht zu negativen Auswirkungen für das SBZ Opladen führt.

- Bzgl. der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden Umsatzabschöpfungen erreicht, welche insb. im Hinblick auf Umsatzumverteilungen im Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen als relativ hoch einzustufen sind (rd. 6 - 8 % auf das HZ Wiesdorf/Leverkusen City und rd. 11 - 14 % auf das SBZ Opladen).
- Die Relation des Umsatzes des untersuchten Schuh-Fachmarktes zur sortimentsbezogenen Kaufkraft im Stadtbezirk erreicht 32 %. Dieser Wert ist als hoch zu bewerten und zeigt eine leichte Überdimensionierung der untersuchten 800 m² VKF an.
- Die Zentralität im Sortiment Schuhe im Stadtbezirk II beträgt rd. 66. Folglich fließen zwar nennenswerte Kaufkraftanteile ab, angesichts des hohen Anteils des Onlinehandels und der hohen Bedeutung des Angebots im Hauptzentrum Leverkusens ist eine deutlich höhere Zentralität aber als unrealistisch zu bewerten. Insgesamt verbleibt demnach ein eher begrenztes Potenzial für den Stadtbezirk.
- Angesichts der relativ hohen Umsatzumverteilungen für den ZVB SBZ Opladen (rd. 11 - 14 %) und des begrenzten absatzwirtschaftlichen Potenzials im Stadtbezirk wird eine Reduktion der Verkaufsfläche auf max. 600 m² empfohlen. Somit wird eine mit dem im SBZ Opladen verorteten Deichmann vergleichbare Verkaufsfläche erreicht und eine signifikant reduzierte Umsatzumverteilung (rd. 7 - 11 % für den SBZ Opladen).
- Bei Deichmann handelt es sich um einen weiträumlich agierenden und umsatzstarken Filialisten mit einer großzügigen Verkaufsflächenausstattung, aus diesem Grund wird der Deichmann-Markt die Umsatzumverteilungen unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenreduktion verkraften können.
- Unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenreduktion und angesichts der differenten Angebotsstruktur (höhere Qualitätsorientierung) des zweiten größeren Anbieters im SBZ Opladen (Schuhe Röseler) kann auch für diesen Anbieter von einer verträglichen Verkaufsfläche ausgegangen werden.

Für eine mögliche Einzelhandelsentwicklung ist eine Reduktion der untersuchten Verkaufsfläche auf max. 600 m² als angemessen dimensioniert und städtebaulich verträglich einzustufen.

7.5 (Unterhaltungs-) Elektronik

Für die mögliche Ansiedlung eines (Unterhaltungs-) Elektronik-Fachmarktes (800 m² VKF) ist folgendes festzuhalten:

- So ist das Angebot mit rd. 700 m² VKF aktuell eher unterdurchschnittlich ausgeprägt, nur rd. 12 % der (Unterhaltungs-) Elektronik-Kaufkraft können aktuell im SBZ Opladen gebunden werden. Es gibt lediglich kleinteilige Anbieter im ZVB SBZ Opladen. Eine fachmarktorientierte Ergänzung ist demnach empfehlenswert.
- Gegenüber den Angebotsstrukturen im SBZ Opladen wird eine Erhöhung der Verkaufsfläche um rd. 116 % erreicht. Dies ist eine signifikante Verkaufsflächenzunahme,

die jedoch aus fachgutachterlicher Sicht nicht zu negativen Auswirkungen für das SBZ Opladen führt, sondern einen Beitrag zur Steigerung der Funktionalität des Zentrums insgesamt leisten kann. Insb. vor dem Hintergrund des „Fehlens“ eines Fachmarktkonzeptes.

- Bzgl. der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wird ein verträgliches Maß erreicht, welches keine städtebaulich negativen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Lagen vermuten lässt (rd. 4 - 5 % auf das HZ Wiesdorf/Leverkusen City und rd. 4 - 5 % auf das SBZ Opladen).
- Die Relation des Umsatzes des untersuchten (Unterhaltungs-) Elektronik-Fachmarktes zur sortimentsbezogenen Kaufkraft im Stadtbezirk erreicht 14 %. Dieser Wert ist als moderat zu bewerten und zeigt keine Überdimensionierung der untersuchten 800 m² VKF an.
- die Zentralität im Sortiment (Unterhaltungs-) Elektronik im Stadtbezirk II beträgt rd. 36. Folglich fließen nennenswerte Kaufkraftanteile ab. Im Zuge einer möglichen Einzelhandelsentwicklung kann perspektivisch ein höherer Anteil gebunden werden. Angesichts des hohen Anteils des Onlinehandels und der hohen Bedeutung des Angebots im Hauptzentrum Leverkusens ist eine Zentralität von 100 als unrealistisch zu bewerten. Insgesamt verbleibt ein ausreichendes Potenzial für den Stadtbezirk.
- Angesichts der steigerbaren Zentralität und der geringen Umsatz-Kaufkraft-Relation sowie der als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen kann auch bei einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² von einem verträglichen Maß ausgegangen werden (rd. 5 - 8 % auf das HZ Wiesdorf/Leverkusen City und rd. 5 - 7 % auf das SBZ Opladen).

Für eine mögliche Einzelhandelsentwicklung ist eine Ansiedlung von einem (Unterhaltungs-) Elektronik-Fachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.200 m² als angemessen dimensioniert und städtebaulich verträglich einzustufen.

7.6 Schreibwaren

Für die mögliche Ansiedlung eines Schreibwaren-Fachmarktes (800 m² VKF) ist folgendes festzuhalten:

- So ist das Angebot mit rd. 300 m² VKF aktuell eher unterdurchschnittlich ausgeprägt, nur rd. 30 % der Schreibwaren-Kaufkraft können aktuell im SBZ Opladen gebunden werden. Es sind lediglich kleinteilige Betriebe im ZVB SBZ Opladen angesiedelt. Eine fachmarktorientierte Ergänzung im ZVB SBZ Opladen ist demnach empfehlenswert.
- Gegenüber den Angebotsstrukturen im SBZ Opladen wird eine Verkaufsflächenzunahme um rd. 303 % erreicht. Dies ist eine signifikante Steigerung der Verkaufsfläche, die aus fachgutachterlicher Sicht zu negativen Auswirkungen für das SBZ Opladen führt.

- Bzgl. der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden hohe Umsatzabschöpfungen erreicht, welche insb. im Hinblick auf Umsatzumverteilungen im Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City, Stadtbezirkszentrum Opladen und Stadtbezirkszentrum Schlebusch als nicht verträglich einzustufen sind (rd. 25 - 30 % auf das HZ Wiesdorf/Leverkusen City, rd. 33 - 38 % auf das SBZ Opladen und rd. 30 - 36 % auf das SBZ Schlebusch).
- Die Relation des Umsatzes des untersuchten Schreibwaren-Fachmarktes zur sortimentsbezogenen Kaufkraft im Stadtbezirk erreicht 76 %. Dieser Wert ist als sehr hoch zu bewerten und zeigt eine signifikante Überdimensionierung der untersuchten 800 m² VKF an. Im gesamten Stadtgebiet Leverkusens ist hinsichtlich der Verkaufsfläche kein vergleichbarer Markt angesiedelt.
- die Zentralität im Sortiment Schreibwaren im Stadtbezirk II beträgt rd. 62. Folglich fließen zwar nennenswerte Kaufkraftanteile ab, allerdings würde ein Schreibwaren-Fachmarkt in der untersuchten Größenordnung zu einer Überhöhung der Zentralität führen. Dies würde auch nicht mit der für Leverkusen angestrebten Arbeitsteilung der Zentren auf Stadtebene korrespondieren, da eine entsprechend hohe Zentralität dem Hauptzentrum vorbehalten sein sollte. Letztlich ist eine signifikante Reduzierung der Verkaufsfläche zu empfehlen.
- Angesichts des Schreibwarenangebots in Leverkusen ist ein kleinteiliges Konzept als typisch für diesen Sortimentsbereich zu identifizieren. Im Sinne einer marktgängigen Verkaufsfläche wäre eine Verkaufsfläche von max. 300 m² VKF als tragbar zu bewerten. Insb. vor dem Hintergrund, dass nur etwa ein Viertel der prognostizierten Umsatzumverteilung für die Bestandsbetriebe anfallen würde.

Für eine mögliche Einzelhandelsentwicklung ist eine signifikante Reduktion der untersuchten Verkaufsfläche auf max. 300 m² VKF als angemessen dimensioniert und städtebaulich verträglich einzustufen. Diese VKF ist als eigenständiges Fachgeschäftsformat nicht empfehlenswert, da es im Widerspruch zu dem Ziel steht, kleinteilige Ladeneinheiten primär im Bereich des gewachsenen Zentrums anzusiedeln. Jedoch könnte die VKF einen „Sortimentsbaustein“ innerhalb des oben beschriebenen Kleinkaufhauses (bspw. Müller Drogerie, Hema) darstellen. In diesem Zusammenhang sind auch Bücher im Randsortiment eines Kaufhausformates zu nennen.

7.7 Spielwaren

Für die mögliche Ansiedlung eines Spielwaren-Fachmarktes (800 m² VKF) ist folgendes festzuhalten:

- So ist das Angebot mit rd. 100 m² VKF aktuell unterdurchschnittlich ausgeprägt, nur rd. 7 % der Spielwaren-Kaufkraft können aktuell im SBZ Opladen gebunden werden. Die als gering zu bewertende Verkaufsfläche wird lediglich im Randsortiment des

woolworth bereitgestellt. Eine fachmarktorientierte Ergänzung im ZVB SBZ Opladen ist demnach empfehlenswert.

- Gegenüber den Angebotsstrukturen im SBZ Opladen wird eine Verkaufsflächenzunahme um rd. 1.095 % erreicht. Dies ist eine signifikante Steigerung der Verkaufsfläche, die aus fachgutachterlicher Sicht insb. zu negativen Auswirkungen für das HZ Wiesdorf/Leverkusen City, SBZ Schlebusch und die sonstigen Lagen in Leverkusen führt.
- Bzgl. der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden Umsatzabschöpfungen erreicht, welche insb. im Hinblick auf Umsatzumverteilungen im Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City und Stadtbezirkszentrum Schlebusch als relativ hoch einzustufen sind (rd. 14 - 15 % auf das HZ Wiesdorf/Leverkusen City und rd. 15 - 16 % auf das SBZ Schlebusch). Auch auf die sonstigen Lagen in Leverkusen wird eine Umsatzumverteilung i.H.v. rd. 15 - 16 % induziert.
- Die Relation des Umsatzes des untersuchten Spielwaren-Fachmarktes zur sortimentsbezogenen Kaufkraft im Stadtbezirk erreicht 46 %. Dieser Wert ist als hoch zu bewerten und zeigt eine Überdimensionierung der untersuchten 800 m² VKF an. Im gesamten Stadtgebiet Leverkusens ist hinsichtlich der Verkaufsfläche kein vergleichbarer Markt angesiedelt. Die größten Verkaufsflächen werden von Galeria-Kaufhof und dem SB-Warenhaus real bereitgestellt.
- Die Zentralität im Sortiment Schreibwaren im Stadtbezirk II beträgt rd. 22. Folglich fließen nennenswerte Kaufkraftanteile ab, allerdings würde ein Spielwaren-Fachmarkt in der untersuchten Größenordnung zu einer Überhöhung der Zentralität führen. Letztlich ist eine Reduzierung der Verkaufsfläche zu empfehlen.
- Angesichts des Spielwarenangebots in Leverkusen und der geringen Zentralität im Stadtbezirk kann eine Verkaufsfläche von max. 500 m² für einen Spielwarenfachmarkt auch im Hinblick auf die Umsatz-Kaufkraft-Relation als verträglich eingestuft werden. Insb. vor dem Hintergrund einer Halbierung der Umsatzumverteilungen wird ein verträgliches Maß erreicht (rd. 7 % für den ZVB HZ Wiesdorf/Leverkusen City, rd. 7 - 8 % für den ZVB SBZ Schlebusch und rd. 7 - 8 % auf die sonstigen Lagen).

Für eine mögliche Einzelhandelsentwicklung ist eine Reduktion der untersuchten Verkaufsfläche auf max. 500 m² als angemessen dimensioniert und städtebaulich verträglich einzustufen. Die Ansiedlung eines Fachmarktes in der Größenordnung wird angesichts der hohen Online-Affinität des Sortiments sowie der im Vergleich zum HZ Wiesdorf schlechteren Standortrahmenbedingungen als eher unrealistisch eingeschätzt. Jedoch könnte die VKF einen „Sortimentsbaustein“ innerhalb des oben beschriebenen Kleinkaufhauses (bspw. Müller Drogerie, Hema) darstellen.

7.8 Babyartikel

Für die mögliche Ansiedlung eines Baby-Fachmarktes (800 m² VKF) ist folgendes festzuhalten:

- Bzgl. der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen können aufgrund der fehlenden nennenswerten Angebotsstrukturen keine validen Umsatzumverteilungen dargestellt werden. Aufgrund des Angebots ist folglich mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen. Die sortimentsrelevanten Warengruppen werden lediglich in den Randsortimenten einzelner Betriebe in Leverkusen geführt. Diese Randsortimente machen dabei lediglich einen geringfügigen Teil des Gesamtumsatzes aus, wodurch mit keinen umverteilungsrelevanten Marktaufgaben zu rechnen wäre.
- Das Sortiment Babyartikel ist affin zu dem Sortiment Spielwaren und würde in diesem Sinne eine Ergänzung im Branchenmix der diskutierten Einzelhandelsentwicklung darstellen.
- Die Relation des Umsatzes des untersuchten Babyartikel-Fachmarktes zur sortimentsbezogenen Kaufkraft im Stadtbezirk erreicht 131 %. Dieser Wert ist als hoch zu bewerten und zeigt eine Überdimensionierung der untersuchten 800 m² VKF an. Somit wäre von einer weit über den Stadtbezirk hinausgehende Versorgungsfunktion auszugehen. Im Hinblick auf eine für die Stadt Leverkusen und insbesondere den Stadtbezirk angemessene Verkaufsflächendimensionierung wäre ein Wert von maximal 500 m² als angemessen zu bewerten.

Für eine mögliche Einzelhandelsentwicklung ist eine Reduktion der untersuchten Verkaufsfläche auf max. 500 m² als angemessen dimensioniert und städtebaulich verträglich einzustufen, insb. vor dem Hintergrund der fehlenden nennenswerten Angebotsstrukturen in Leverkusen bei gleichzeitig stadtbezirksorientierter Versorgung.

Diese VKF ist als eigenständiges Format kaum realisierbar. Jedoch könnte die VKF einen „Sortimentsbaustein“ innerhalb des oben beschriebenen Kleinkaufhauses (bspw. Müller Drogerie, Hema) darstellen oder aber innerhalb eines mit rd. 800 m² VKF dimensionierten Babyfachmarktes darstellen, der bspw. durch Babymöbel ergänzt wird.

7.9 Kleinteilige Ladeneinheiten

Im Zusammenhang mit der Einzelhandelsplanung im Bereich nbso-Westseite wurden im Rahmen der bisherigen Standortdiskussion (u.a. Stadtentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen) auch kleinteilige Ladeneinheiten u.a. aus den Bereichen Schuhe, Bekleidung, Geschenkartikel, Bücher etc. diskutiert (Ladeneinheiten von bis zu 200 m² VKF).

Für die kleinteiligen Ladeneinheiten erfolgt eine Bewertung insbesondere im Hinblick

- auf die Ergänzungsmöglichkeit der Strukturen im ZVB
- auf die Affinität zum angrenzenden ZOB

- den Beitrag zur städtebaulich/funktionalen der neu geschaffenen Einzelhandelsnutzungen mit dem gewachsenen Zentrum

Die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen sollten hinsichtlich des Bestands im Stadtbezirkszentrum Opladen untergeordnet sein. Gleichzeitig sollten jedoch attraktive Verkaufsflächen geschaffen werden um marktgängige Konzepte zu realisieren. Insofern erachtet Stadt + Handel die bisher empfohlene Größenordnung von max. 200 m² VKF je Ladeneinheit für angemessen.

Innerhalb des ZVB SBZ Opladen existieren knapp 140 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200 m² VKF. Insgesamt ergibt sich im Bereich dieser als kleinteilig zu bewertenden Betriebe eine VKF von knapp 6.400 m². Da es oberstes Ziel sein sollte, die gewachsenen kleinteiligen Lagen im Zuge der Projektentwicklung im Bereich nbso-Westseite nicht negativ zu beeinflussen, rät Stadt + Handel zu einer deutlichen Unterordnung der neu zu schaffenden Läden im Bereich nbso-Westseite. Diese sollten rd. 10 % der bestehenden Verkaufsfläche im ZVB nicht überschreiten; damit ist überschlägig sichergestellt, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen signifikant unterhalb von 10 % liegen und damit in einem verträglichen Bereich. Insofern sollte die Verkaufsfläche für die kleinteiligen Shops auf **rd. 600 m² VKF** begrenzt werden. Die 600 m² VKF können durch etwa 3 bis 5 Ladeneinheiten belegt werden.

Im Zuge einer möglichst zentrenergänzenden Entwicklung bietet sich eine Orientierung an der Zielkundschaft im Umfeld des ZOB an. Die Nutzer des ZOB können durch zielgerichtete Angebote „an den Standort gebunden“ werden und zumindest in Teilen in das bestehende Zentrum geleitet werden. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass kleinteilige Ladeneinheiten im Bereich derzeit sehr zentrenprägender Sortimente wie z.B. Bekleidung und Schuhe zu vermeiden sind. ZOB affine Einzelhandelsnutzungen stellen bspw. periodisch nachgefragte Sortimente dar. Des Weiteren sind auch ÖPNV affine Nachfragebereiche wie Bücher oder ggf. Geschenkartikel (Glas/Porzellan/Keramik, Uhren/Schmuck, ggf. Medien (z.B. Handyshop) o.ä.) in den Blick zu nehmen. Nicht-zentrenrelevante Sortimente erscheinen aus fachlicher Sicht wenig geeignet einen sehr prominenten Lagebereich im Bereich der nbso-Westseite zu attraktivieren.

Tabelle 12: Empfohlene Sortimente im Bereich kleinteiliger Shops (bis 150 m² VKF je Ladeneinheit)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ¹⁵	Bezeichnung nach WZ 2008
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

¹⁵ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 12

Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptik)
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen
Getränke	aus 47.2	Einzelhandel mit Getränken
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Quelle: Stadt + Handel 2015.

Die kleinteiligen Nutzungen sollen im Zusammenspiel mit weiteren attraktiven Nutzungen aus den Bereichen Systemgastronomie, Kleingastronomie und weitere Komplementärnutzungen einen attraktiven Eingang in das bestehende Zentrum ausbilden. Der im Stadtentwicklungskonzept Opladen benannte Verkaufsflächenspielraum von rd. 700 - 1.000 m² würde aus Sicht von Stadt + Handel hier ebenfalls zu viel Spielraum für Einzelhandelsnutzungen bieten und den „Nutzungsdruck“ für vorgenannte Gastronomiekonzepte etc. zu stark mindern. Insofern bietet die Reduktion der VKF im Bereich der kleinteiligen Shops insbesondere auch den Vorteil genügend Spielraum für nicht-einzelhandelsbezogene Nutzungen „offen zu halten“.

8 Einordnung in die landes- und regionalplanerische Zielstellungen

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2013) dargestellt.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2013 – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel

1 Ziel Standorte 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. 1 Ziel ist festzuhalten:

- Der Planstandort befindet sich gemäß Regionalplan – Teilabschnitt Region Köln, in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) (vgl. Regierungsbezirk Köln).

2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente:

- Im Sinne von „2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen“ dürfen Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Bzgl. 2 Ziel ist festzuhalten:

- Für die Stadt Leverkusen liegt aktuell ein Einzelhandelskonzept (Handlungsprogramm Einzelhandel 2002) vor. In diesem und im Stadtteilentwicklungskonzept Opladen wird die westliche Bahnfläche als Entwicklungsbereich ausgewiesen. Aufgrund der perspektivischen Anbindung des Planstandortes über die Bahnhofstraße, kann dieser als Bestandteil eines ZVBs entwickelt werden.
- Die untersuchten Sortimentsbereiche sind gemäß der Sortimentsliste im Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel als zentrenrelevant einzustufen (vgl. Anlage 1 – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel).

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. 3 Ziel ist festzuhalten:

- Unter Berücksichtigung der von Stadt + Handel gegebenen Verkaufsflächenempfehlungen sowie der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und Rahmenbedingungen lassen sich auf Basis der Umsatzprognose der untersuchten Sortimentsbereiche (s. Kapitel 5.2) die Umsatzumverteilungen für die zentralen Versorgungsbereiche abschätzen (s. Kapitel 6).
- Entsprechend der vorstehenden Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6 werden durch eine mögliche Einzelhandelsentwicklung keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur ausgelöst (bezogen auf die von Stadt + Handel gegebenen Verkaufsflächenempfehlungen). Auch unter Beachtung aktueller Planvorhaben (REWE im ZVB Opladen und EDEKA im NVZ Bergisch Neukirchen) stellen sich die Auswirkungen verträglich dar.

✓ **Eine mögliche Einzelhandelsentwicklung ist kongruent zu den Zielen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2013.**

9 Zusammenfassung der Empfehlungen für eine mögliche Einzelhandelsentwicklung

Für die Vorbereitung der Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes im westlichen Entwicklungsgebietes der neuen Bahnstadt Opladen soll eine Einzelhandelsbedarfs- und Verträglichkeitsstudie erarbeitet werden, die als Grundlage für die Bauleitplanung und einen anschließend durchzuführenden Architektur- und Investorenwettbewerb dient.

Stadt + Handel hat in diesem Zusammenhang die untersuchungsrelevanten Sortimente geprüft und Empfehlungen zur tragfähigen Verkaufsfläche gegeben.

In der folgenden Tabelle (siehe Folgeseite) sind die wesentlichen Empfehlungen zusammengefasst:

Tabelle 13: Zusammenfassung der wesentlichen Empfehlungen für eine mögliche Einzelhandelsentwicklung im Bereich nbso-Westseite (gemäß Leverkusener Liste)

Sortimentsbereiche	Geprüfte VKF in m²	max. VKF-Empfehlung in m²	Beispiel für mögliche Betreiber
Lebensmittelvollsortimenter			
Nahrungsmittel, Ge- tränke	1.800	1.800	EDEKA
Fachmärkte			
Bekleidung	800	1.200	1 - 2 Fachmärkte (Takko, Tally Weijl, Bestseller)
(Unterhaltungs-) Elekt- ronik	800	1.200	Expert, Conrad, Medi- max
Schuhe	800	600	CCC, Shoe4you/Jello, Deichmann
Babyartikel (inkl. Ba- bymöbel)*	800	800	Baby Walz
Kaufhausformat (z. B. Müller Drogerie)			
Babyartikel*	800	500	Müller-Drogerie, Hema
Papier und Schreibwa- ren; Schul- und Büroartikel	800	500	
Spielwaren	800	500	
Kosmetische Erzeug- nisse und Körperpflegemittel (Drogeriewaren)	800	400	
Kleinteilige Ladenlokale			
unterschiedliche Sorti- mentsbereiche)	700 - 1.000	600	ZOB-affine Betreiber (Kiosk, Blumen, Back- waren, Geschenkar- tikel, Uhren/Schmuck, Handyshop, GPK**)
Gesamt	8.900 - 9.200	Max. 7.000***	-

Quelle: Eigene Darstellung. *keine Benennung in „L Leverkusener Liste“ (mögliche Sortimente werden in Kapitel 3.2 benannt), **Glas/Porzellan/Keramik.

***Die in Tabelle 13 benannte Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m² leitet sich aus der im Stadtteilentwicklungskonzept herausgearbeiteten Verkaufsflächenspanne von 6.000 bis 7.000 m² GVKF her. Dieser Wert wird als zielführend angesehen und angesichts des vorliegenden Gutachtens auch als verträglich eingestuft. Die Summe der verschiedenen Sortimente liegt oberhalb dieses Maximalwertes. Folglich sollten bei einer möglichen Einzelhandelsentwicklung auf der nbso-Westseite die oben genannten empfohlenen maximalen Verkaufsflächen pro Sortiment und die maximale Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.000 m² nicht überschritten werden.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersicht Bebauungsplan _____	9
Abbildung 2:	Mikrostandort des für eine mögliche Einzelhandelsentwicklung ____ avisierten Planstandortes _____	10
Abbildung 3:	Lage und Stadtgrenze der Stadt Leverkusen _____	13
Abbildung 4:	Untersuchungsraum für eine mögliche Einzelhandelsentwicklung_	15
Abbildung 5:	Einzugsgebiet im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel	27
Abbildung 6:	Einzugsgebiet im Sortimentsbereich Drogeriewaren _____	28
Abbildung 7:	Einzugsgebiet im Sortimentsbereich Bekleidung _____	29
Abbildung 8:	Einzugsgebiet im Sortimentsbereich (Unterhaltungs-) Elektronik__	30
Abbildung 9:	Einzugsgebiet im Sortimentsbereich Spielwaren_____	31
Abbildung 10:	Einzugsgebiet im Sortimentsbereich Schreibwaren _____	33
Abbildung 11:	Einzugsgebiet im Sortimentsbereich Schuhe _____	34
Abbildung 12:	Einzugsgebiet im Sortimentsbereich Babyartikel _____	35

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen einer möglichen Entwicklung auf der nbso-Westseite	12
Tabelle 2:	Bevölkerung in Leverkusen nach Stadtbezirken und statistischen Bezirken	14
Tabelle 3:	Untersuchungsräume für die untersuchungsrelevanten Sortimente	16
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro in den jeweiligen Untersuchungsräumen	17
Tabelle 5:	Verkaufsfläche und Umsatz der untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen auf Stadtbezirksebene (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie)	19
Tabelle 6:	Verkaufsfläche und Umsatz der untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen auf Stadtebene (Bekleidung, Schuhe, (Unterhaltungs-)Elektronik, Spielwaren, Schreibwaren)	22
Tabelle 7:	Einzelhandelszentralität in den untersuchungsrelevanten Sortimenten nach Untersuchungsraum	25
Tabelle 8:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose einer möglichen Einzelhandelsentwicklung	37
Tabelle 9:	Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (in Klammern unter Einbezug der rd. 1.400 zusätzlichen EW)	40
Tabelle 10:	Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Drogeriewaren (in Klammern unter Einbezug der rd. 1.400 zusätzlichen Einwohner)	43
Tabelle 11:	Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Bekleidung, Schuhe, (Unterhaltungs-) Elektronik, Spielwaren, Schreibwaren	46
Tabelle 12:	Empfohlene Sortimente im Bereich kleinteiliger Shops (bis 150 m ² VKF je Ladeneinheit)	67
Tabelle 13:	Zusammenfassung der wesentlichen Empfehlungen für eine mögliche Einzelhandelsentwicklung im Bereich nbso-Westseite (gemäß Leverkusener Liste)	72

Literatur und sonstige Quellen

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

EHI (2015): EHI handelsdaten aktuell 2015, Köln.

Hahn Gruppe (2014): Hahn Retail Estate Report 2014/2015, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015, Köln.

IT. NRW (2015): Einwohner NRW, Düsseldorf.

Stadt Leverkusen (2002): Handlungsprogramm Einzelhandel, Leverkusen.

Stadt Leverkusen (2015): Leverkusener Statistik. Statistikstelle, Leverkusen.