

**Ergänzender Bericht:  
Verträglichkeitsanalyse für einen  
Einzelhandelsstandort  
auf der nbso-Westseite**

**hier:**

- Variante 1: Verbrauchermarkt**
- Variante 2: Supermarkt + Biomarkt**

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
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 Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890  
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21  
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646  
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262  
Fax: +49 721 14512263

Markt 9  
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942  
Fax: +49 341 92723943

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)  
[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
<b>1 Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>3</b>
<b>2 Sortimente und Verkaufsflächen in Varianten</b>	<b>5</b>
2.1 Variante 1 - Verbrauchermarkt	5
2.2 Variante 2 – Supermarkt und Biomarkt	6
<b>3 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>8</b>
3.1 Ableitung des Untersuchungsraums	8
3.2 Nachfrageanalyse	9
3.3 Angebotsanalyse und Zentralitäten	11
<b>4 Marktposition der untersuchungsrelevanten Varianten einer möglichen Einzelhandelsentwicklung auf der nbso-Westseite</b>	<b>16</b>
4.1 Einzugsgebiete	16
4.1.1 Variante 1 – Verbrauchermarkt	16
4.1.2 Variante 2 – Supermarkt und Biomarkt	17
4.2 Umsatzprognose	19
4.2.1 Variante 1 – Verbrauchermarkt	20
4.2.2 Variante 2 – Supermarkt und Biomarkt	21
<b>5 Prüfung der absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen für die Varianten einer möglichen Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>24</b>
5.1 Variante 1 - Verbrauchermarkt (Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren)	25
5.2 Variante 2 – Supermarkt und Biomarkt (Nahrungs- und Genussmittel)	32
<b>6 Zusammenfassung: Verträgliche Verkaufsfläche der zwei Entwicklungsvarianten im Bereich nbso-Westseite</b>	<b>38</b>
6.1 Variante 1 – Verbrauchermarkt	38
6.2 Variante 2 – Supermarkt und Biomarkt	41
<b>7 Einordnung in die landes- und regionalplanerische Zielstellungen</b>	<b>43</b>
<b>8 Zusammenfassung der Empfehlungen für eine mögliche Einzelhandelsentwicklung in den zwei untersuchten Varianten</b>	<b>45</b>
<b>Anhang</b>	<b>46</b>
Abbildungsverzeichnis	46
Tabellenverzeichnis	47
Literatur und sonstige Quellen	48

## 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
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. H. v.	.....	in Höhe von
i. S.	.....	im Sinne
L	.....	Landesstraße
LEP NRW	.....	Landesentwicklungsplan NRW
m	.....	Meter
m <sup>2</sup>	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
NuG	.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NRW	.....	Nordrhein-Westfalen
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
o. g.	.....	oben genannt
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
p. a.	.....	per annum
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
s. o.	.....	siehe oben
s. u.	.....	siehe unten
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
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 Entwicklungsgebiet der neuen bahnstadt opladen wurde von Stadt + Handel eine Verträglichkeitsstudie erarbeitet<sup>1</sup>. Dabei wurden verschiedene Betriebsformen, Sortimente und Branchen hinsichtlich ihrer Verträglichkeit untersucht.

Im vorliegenden Gutachten wird darüber hinaus die die Verträglichkeit von zwei weiteren Varianten untersucht, welche die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel<sup>2</sup> sowie Drogeriewaren<sup>3</sup> tangieren. Zum einem wird ein Verbrauchermarkt (Variante 1) und zum anderen ein Lebensmittelsupermarkt mit zusätzlichem Biomarkt (Variante 2) geprüft.

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

- **Absatzwirtschaftliche Tragfähigkeits-/Potenzialabschätzung** für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Stadtbezirk und Ableitung tragfähiger VKF-Potenziale für den Stadtbezirk Opladen.
- **Städtebaulich-funktionale Auswirkungen** einer Einzelhandelsentwicklung auf der Planfläche: absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte; Beitrag zur Funktionalität und Attraktivität des 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 eine städtebaulich verträgliche VKF im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren 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.

---

<sup>1</sup> Stadt + Handel (2016): Verträglichkeitsgutachten für einen Einzelhandelsstandort auf der nbso-Westseite.

<sup>2</sup> Das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel umfasst Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 2008: 47.2).

<sup>3</sup> Das Sortiment Drogeriewaren umfasst Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel) (WZ 2008: 47.75).

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen auf:

- Daten und Bewertungen im Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen und dem Stadtentwicklungskonzept für Opladen (Datengrundlagen aus der gesamtstädtischen Erfassung, 2013 sowie Aktualisierungen durch Stadt + Handel 11/2015<sup>4</sup>);
- Aktuelle Nachfragedaten (Einwohnerdaten: Stadt Leverkusen - Statistikstelle sowie Kaufkraftdaten, IfH, 2015);
- Realisierbaren Entwicklungskonzepten für die untersuchungsrelevanten Betriebstypen;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung (Vor-Ort Aktualisierung für das SBZ Opladen in 11/2015).

**In diesem Berichtsteil werden die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen für die zwei untersuchungsrelevanten Varianten 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.

---

<sup>4</sup> Informationen durch die neue Bahnstadt Opladen GmbH und eigene Erfassungen.

## 2 Sortiment und Verkaufsflächen in Varianten

Die hier zu prüfenden Varianten (Verbrauchermarkt mit 2.500 bis 3.000 m<sup>2</sup> G-VKF oder Lebensmittelsupermarkt mit 1.800 m<sup>2</sup> G-VKF + Biomarkt mit 800 m<sup>2</sup> G-VKF) umfassen vor allem die zwei Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Folglich ergeben sich für die weiteren (bereits untersuchten) Sortimente keine Auswirkungen hinsichtlich der bereits getroffenen Empfehlungen (vgl. Verträglichkeitsgutachten nbso-Westseite). Im Sinne eines realitätsnäheren Worst Case-Ansatzes wird die obere Verkaufsflächenspannweite des zu prüfenden Verbrauchermarktes untersucht.

Im Folgenden werden daher die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren in den zwei Varianten einer möglichen Einzelhandelsentwicklung auf der nbso-Westseite untersucht (nach Ansiedlung). Bei den Drogeriewaren wird zusätzlich die von Stadt und Handel empfohlene fachmarktbezogene Drogeriewarenverkaufsfläche von rd. 400 m<sup>2</sup> berücksichtigt um letztlich eine ganzheitliche Würdigung der zu untersuchenden Verkaufsfläche im Drogeriewarensortiment sicherzustellen.

### 2.1 Variante 1 - Verbrauchermarkt

In der folgenden Tabelle wird das Flächenprogramm des zu prüfenden Verbrauchermarktes dargestellt:

Tabelle 1: Flächenprogramm einer möglichen Entwicklung eines Verbrauchermarkts auf der nbso-Westseite (untersuchungsrelevanten Sortimente)

Sortimentsbereich	VKF-Anteil in %	zu prüfende VKF in m <sup>2</sup>
	Variante 1 (Verbrauchermarkt)	
Verbrauchermarkt (3.000 m <sup>2</sup> G-VKF)		
Nahrungs- und Genussmittel	75	2.250
Drogeriewaren	13	390
Sonstige Sortimente	12*	360
Fachmarktspezifischer Drogeriewarenanteil		
Drogeriewaren	-	400
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>3.400</b>

Quelle: Angaben gemäß Auftraggeber; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Lebensmittelmärkte nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2015. \*darunter auch nicht-zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente wie Zeitungen/Zeitschriften, zoologischer Bedarf; der zentrenrelevante VKF-Anteil liegt demnach bei max. 10% der Gesamtverkaufsfläche somit 300 m<sup>2</sup>.

Ein marktüblicher Verbrauchermarkt in der zu prüfenden Größenordnung verfügt über einen leicht geringeren Anteil im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel (rd. 75 % bzw. rd.

2.250 m<sup>2</sup>) zu Gunsten der Randsortimente. Folglich wird ein Drogeriewarenanteil von rd. 13 % der Gesamtverkaufsfläche angenommen (rd. 390 m<sup>2</sup>, zzgl. des bereits empfohlenen fachmarktspezifischen Drogeriewarenanteils).

Die sonstigen Sortimente werden mit einem Anteil von rd. 12 % bzw. rd. 360 m<sup>2</sup> beziffert. Bei vergleichbaren Marktkonzepten ist ein Anteil von rd. 2 % der Gesamt VKF dem Sortimentsbereich zoologischer Bedarf zuzuschreiben. Gemäß der „Leverkusener Liste“ ist der zoologische Bedarf als nicht zentrenrelevant einzustufen, wodurch die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente einen Anteil von max. 10 % des Flächenprogramms einnehmen. Weiterhin umfassen die sonstigen Sortimente in der Regel vor allem wöchentlich wechselnde Aktionswaren.

## 2.2 Variante 2 – Supermarkt und Biomarkt

In der folgenden Tabelle wird das Flächenprogramm des zu prüfenden Supermarktes und Biomarktes dargestellt:

**Tabelle 2: Flächenprogramm einer möglichen Entwicklung eines Supermarktes und Biomarktes auf der nbso-Westseite (untersuchungsrelevanten Sortimente)**

Sortimentsbereich	VKF-Anteil in %	zu prüfende VKF in m <sup>2</sup>
	Variante 2 (Supermarkt + Biomarkt)	
<b>Supermarkt (1.800 m<sup>2</sup> G-VKF)</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	80	1.440
Drogeriewaren	10	180
Sonstige Sortimente	10	180
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>1.800</b>
<b>Biomarkt (800 m<sup>2</sup> G-VKF)</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	89	712
Drogeriewaren	9	64
Sonstige Sortimente	2	16
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>800</b>

## Fortsetzung Tabelle 2

Fachmarktspezifischer Drogeriewarenanteil		
Drogeriewaren	-	400
<b>Gesamt</b>	-	<b>3.000</b>

Quelle: Angaben gemäß Auftraggeber; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Lebensmittelmärkte nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2015.

Ein marktüblicher Supermarkt verfügt über einen Anteil im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von 80 % an der Gesamtverkaufsfläche, einen Drogeriewarenanteil von rd. 10 % und einen Anteil der sonstigen Sortimente von rd. 10 %. Für einen Biomarkt kann aufgrund einer geringeren Artikelanzahl im Drogeriewarensegment und eines lediglich rudimentären Angebots in den sonstigen Sortimenten, ein hoher Verkaufsflächenanteil im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel konstatiert werden (rd. 89 %). Das Drogeriewarensortiment wird auf rd. 9 % der Verkaufsfläche angeboten und die sonstigen Sortimente auf rd. 2 %.

Insgesamt beträgt die Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel rd. 2.152 m<sup>2</sup> und im Drogeriewarensortiment rd. 244 m<sup>2</sup>, zzgl. des bereits empfohlenen fachmarktspezifischen Drogeriewarenanteils. **Angesichts der geringfügigen Steigerung der Drogeriewarenverkaufsfläche gegenüber der bereits untersuchten Variante mit einem Supermarkt (siehe Hauptgutachten) werden in Variante 2 die drogeriewarenbezogenen Auswirkungen nicht erneut untersucht.**

Analog zum Verbrauchermarkt umfassen die sonstigen Sortimente des Supermarktes vor allem wöchentlich wechselnde Aktionswaren. Die als gering zu bezeichnende Verkaufsfläche in den sonstigen Sortimenten eines möglichen Biomarktes umfasst vor allem Zeitschriften.

## 3 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für eine mögliche Einzelhandelsentwicklung relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf eine mögliche Einzelhandelsentwicklung bewertet.

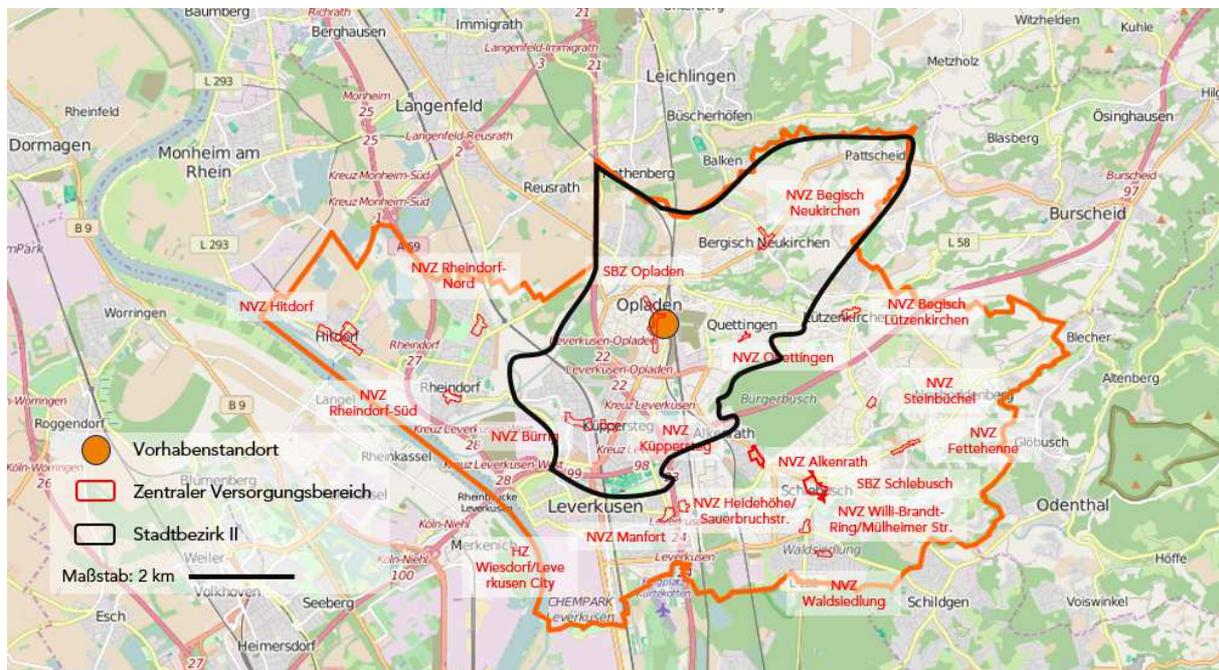
### 3.1 Ableitung des Untersuchungsraums

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) berücksichtigt. Zudem erfährt der Untersuchungsraum eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Für die zwei überwiegend periodisch nachgefragten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) wurde für den Lebensmittelsupermarkt ein Untersuchungsraum auf Stadtbezirksebene festgelegt. Für eine Variante mit Biomarkt bzw. für einen Verbrauchermarkt ist mit einer deutlich höheren Strahlkraft zu rechnen. Insb. im Hinblick auf die vergleichbaren Angebotsstrukturen in Leverkusen (s. Kapitel 3.3). Die zu prüfenden Einzelhandelsentwicklungen in den beiden Varianten werden somit auf gesamtstädtischer Ebene untersucht. Dies korrespondiert mit den perspektivischen Einzugsgebieten des Verbrauchermarktes bzw. des Biomarktes (s. Kapitel 5). Bei den zu untersuchenden Entwicklungsvarianten auf der nbso-Westseite handelt es sich um Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten. Folglich wird bei der Analyse der Fokus auf den standortrelevanten Stadtbezirk Opladen gelegt, da hier mit der höchsten Versorgungsbedeutung zu rechnen ist.

Der weiter als das Einzugsgebiet 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 1: Untersuchungsraum für die Prüfung eines Lebensmittelvollsortimenters + Bio-markt bzw. einen Verbrauchermarkt (Gesamtstadt Leverkusen)**



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: Nahversorgungskonzept Leverkusen.

## 3.2 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 in Leverkusen und im Stadtbezirk Opladen (im aktuellen Bestand) ergeben sich folgende Kaufkraftpotenziale.

**Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Stadtbezirk II und in der Gesamtstadt**

Sortiment	Sortimentspezifische Kaufkraft in Mio. Euro (im Stadtbezirk II)	sortimentspezifische Kaufkraft in Mio. Euro (im gesamten Stadtgebiet)
Nahrungs- und Genussmittel	139,2	387,6
Drogeriewaren	21,7	60,4
<b>Gesamt</b>	<b>160,9</b>	<b>448,0</b>

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

Mit der Realisierung des Projektes wird ein Wohngebiet entstehen, welches perspektivisch ca. 1.400 Einwohner<sup>5</sup> beherbergen wird (rd. 700 Wohneinheiten)<sup>6</sup>. 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. Insgesamt verfügen die genannten Einwohner über ein Kaufkraftpotenzial von rd. 3,2 Mio. Euro im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und über rd. 0,5 Mio. Euro im Drogeriewarensegment. Im Hinblick auf die Auswirkungsanalyse wird diese zusätzliche Kaufkraft verbalargumentativ 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 %)<sup>7</sup>. Die einwohnerbedingte Erhöhung des Kaufkraftpotenzials wird durch die perspektivisch leicht steigenden Abflüsse in den Onlinehandel in etwa egalisiert. Folglich ist die hier verwendete sortimentspezifische Kaufkraft als realistisch zu bewerten.

<sup>5</sup> Berechnung anhand der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,97 Personen in Leverkusen (Stadt Leverkusen 2014 – Wohnungsmarktbericht, S. 11).

<sup>6</sup> Die Hälfte der rd. 700 Wohneinheiten wurde bereits realisiert bzw. befindet sich im Bau (Angaben gemäß Auftraggeber).

<sup>7</sup> Stadt Leverkusen 2015: Statistikstelle.

### 3.3 Angebotsanalyse und Zentralitäten

#### Untersuchungsansatz/Methode

Die Bestandserhebung in dem Untersuchungsraum erfolgt vor dem Hintergrund der voranstehenden Aspekte (s. Kapitel 3.1).

Aufgrund der zu prüfenden (möglichen) Verkaufsflächen- und Sortimentsausprägungen der zwei Varianten (Verbrauchermarkt oder Supermarkt + Biomarkt) im Bereich der nbso-Westseite und der sich daraus ergebenden Umsatzprognose (s. Kapitel 4.2) werden folgende Sortimente innerhalb der jeweiligen Untersuchungsräume untersucht:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren.

#### Strukturen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie 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) und die Gesamtstadt Leverkusen.

**Tabelle 4: Verkaufsfläche und Umsatz der untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen auf Stadtbezirksebene (Nahrungs- und Genussmittel)**

Lage	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
	VKF in m <sup>2</sup>	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m <sup>2</sup>	Umsätze in Mio. Euro
SBZ Opladen *	3.500	15,6	1.400	9,5
NVZ Bergisch 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
<b>Stadtbezirk II ***</b>	<b>17.900</b>	<b>98,6</b>	<b>3.600</b>	<b>19,4</b>

Fortsetzung Tabelle 4

HZ Wiesdorf	4.600	27,3	2.800	17,2
SBZ Schlebusch	3.900	23,3	800	4,7
NVZ Alkenrath	600	3,3	100	0,6
NVZ Hitdorf	900	4,1	< 100	0,2
NVZ Lützenkirchen	600	3,6	400	2,2
NVZ Rheindorf Nord	1.800	10,9	200	1,1
NVZ Rheindorf Süd	1.200	5,7	600	2,9
NVZ Heidehöhe	700	3,7	< 100	0,3
NVZ Willy-Brandt-Ring *****	300	2,2	< 100	0,4
NVZ Fette Henne	800	4,0	< 100	0,3
NVZ Steinbüchel	800	5,9	100	0,7
NVZ Waldsiedlung	400	1,8	**	**
NVZ Manfort	1.100	10,6	700	4,7
Sonst. Lagen in Leverkusen	13.600	83,9	2.200	12,6
<b>Gesamtstadt (o. Stadtbezirk II) ***</b>	<b>31.100</b>	<b>190,4</b>	<b>8.100</b>	<b>47,9</b>
<b>Gesamt ***</b>	<b>49.000</b>	<b>289,7</b>	<b>11.800</b>	<b>68,5</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2015; Umsatzprognose: EHI handelsdaten 2015; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

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

\*\* keine Bestandsstrukturen;

\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

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

\*\*\*\*\* im NVZ Willy-Brandt-Ring die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geplant (Mitte 2016), die Verkaufsfläche wurde hier nicht berücksichtigt.

**Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel** wird im Stadtbezirk II der größte Teil der Umsätze 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. Gleiches ist für die Gesamtstadt Leverkusen zu konstatieren. Dies begründet sich vor allem aus der Lage des einzigen SB-Warenhauses real (außerhalb eines ZVB).

Im Stadtbezirk Opladen sind 17 strukturprägende Anbieter angesiedelt. Das Verhältnis der Verkaufsflächen in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) weicht – unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – mit 44 zu 56 % vom Bundesdurchschnitt ab<sup>8</sup>. 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. 0,29 m<sup>2</sup> VKF NuG pro Einwohner<sup>9</sup> ein Wert erreicht, welcher signifikant von dem Bundesdurchschnitt i.H.v. rd. 0,40 m<sup>2</sup>/EW abweicht. In der Gesamtstadt Leverkusen wird ein Verhältnis zwischen LM-Discount und LM-Vollsortiment von 38 zu 62 % erreicht. Die Verkaufsflächenausstattung in Leverkusen liegt mit 0,31 m<sup>2</sup> VKF NuG pro Einwohner ebenfalls deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. Dies begründet sich aus der relativ kleinteiligen Angebotsstruktur. Die hinsichtlich der Verkaufsfläche größten Anbieter sind das SB-Warenhaus real und der sich derzeit im Bau befindliche REWE-Markt in Opladen. Ein zweiter Verbrauchermarkt bzw. ein zweites SB-Warenhaus ist nicht in Leverkusen verortet. Bezüglich der zu prüfenden Variante 2 ist weiterhin von Relevanz, dass aktuell kein Biomarkt in Leverkusen verortet ist.

Letztlich resultiert für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel in der Gegenüberstellung von derzeitigem Umsatz und der vorhandenen sortimentsbezogenen Kaufkraft für den Stadtbezirk II eine Zentralität von 71 % (s. Tabelle 5). 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. Für die Gesamtstadt Leverkusen ergibt sich ebenfalls ein relativ geringer Zentralitätswert im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von 75 %.

Insgesamt ist die Angebotssituation demnach – besonders im vollsortimentierten Bereich im Stadtbezirk Opladen – als ausbaufähig zu bewerten. Durch einen Biomarkt würde ein Alleinstellungsmerkmal erreicht werden. Ein Verbrauchermarkt würde vor allem zur Umsatzrückholung beitragen, da bisher davon auszugehen ist, dass ein Großteil zum einzigen vergleichbaren Wettbewerber real abfließt.

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;

<sup>8</sup> Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2015. Verkaufsfläche Discount: 38 %, Verkaufsfläche Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 62 %.

<sup>9</sup> **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2015: EHI handelsdaten aktuell 2015, S. 92; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

- Insgesamt fließt aufgrund der relativ geringen Zentralität (rd. 71) ein nennenswerter Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft aus dem Stadtbezirk II ab (rd. 40,3 Mio. Euro p.a.)
- ein Teil der sortimentspezifischen Kaufkraft kann aufgrund des fehlenden Verbrauchermarktes bzw. SB-Warenhauses nicht gebunden werden;
- die Angebotsstruktur ist aufgrund der Vielzahl an Rewe Märkten in Opladen als einseitig zu bewerten;
- 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;
- die Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner liegt signifikant unter dem bundesdeutschen Durchschnitt;
- im Hinblick auf eine mögliche Realisierung ist wichtig: die bestehenden Strukturen und aktuellen Weiterentwicklungen sollten nicht gefährdet sondern bestenfalls ergänzt werden.

**Im Drogeriewaresegment** 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 vorhandenen Parfümerien, welche das Angebot ergänzen.

In der Gesamtstadt Leverkusen wird vor allem im Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City ein breites Angebot durch mehrere Drogeriefachmärkte und Parfümerien bereitgestellt. Einen weiteren Angebotsschwerpunkt bildet der Standort des SB-Warenhauses real, wobei der Markt selbst über ein großzügiges Flächenangebot verfügt und mit einem Drogeriefachmarkt der Fa. Rossmann im Verbund liegt.

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.

## Einzelhandelszentralität der untersuchungsrelevanten Sortimente

Die Zentralität<sup>10</sup> der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

**Tabelle 5: Einzelhandelszentralität in den untersuchungsrelevanten Sortimenten nach Untersuchungsraum**

Sortiment	Zentralitätskennziffer Stadtbezirk II (59.029 Einwohner)	Zentralitätskennziffer Gesamtstadt (163.714 Einwohner)
Nahrungs- und Genussmittel	71	75
Drogeriewaren	90	111

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

<sup>10</sup> 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.

## 4 Marktposition der untersuchungsrelevanten Varianten einer möglichen Einzelhandelsentwicklung auf der nbso-Westseite

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung der Einzugsgebiete in den zwei untersuchungsrelevanten möglichen Entwicklungsvarianten sowie die Herleitung einer Umsatzprognose.

### 4.1 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;
- Alleinstellungsmerkmale der zu prüfenden Betriebstypen;
- 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 untersuchungsrelevanten Varianten dargestellt und diskutiert.

#### 4.1.1 Variante 1 – Verbrauchermarkt

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

Das **erweiterte Einzugsgebiet**<sup>11</sup> umfasst darüber hinaus Siedlungsbereiche im nordöstlichen Bereich des Stadtbezirkes Opladen. Des Weiteren ist mit geringen Kaufkraftzuflüssen aus Leichlingen zu rechnen. In östlicher Richtung nimmt das Angebot im vollsortimentierten Bereich ab und somit kann eine höhere Ausdehnung des Einzugsgebietes in diese Richtung erreicht werden. Wobei das Einzugsgebiet durch den Verbrauchermarkt in Burscheid-Hilgen

---

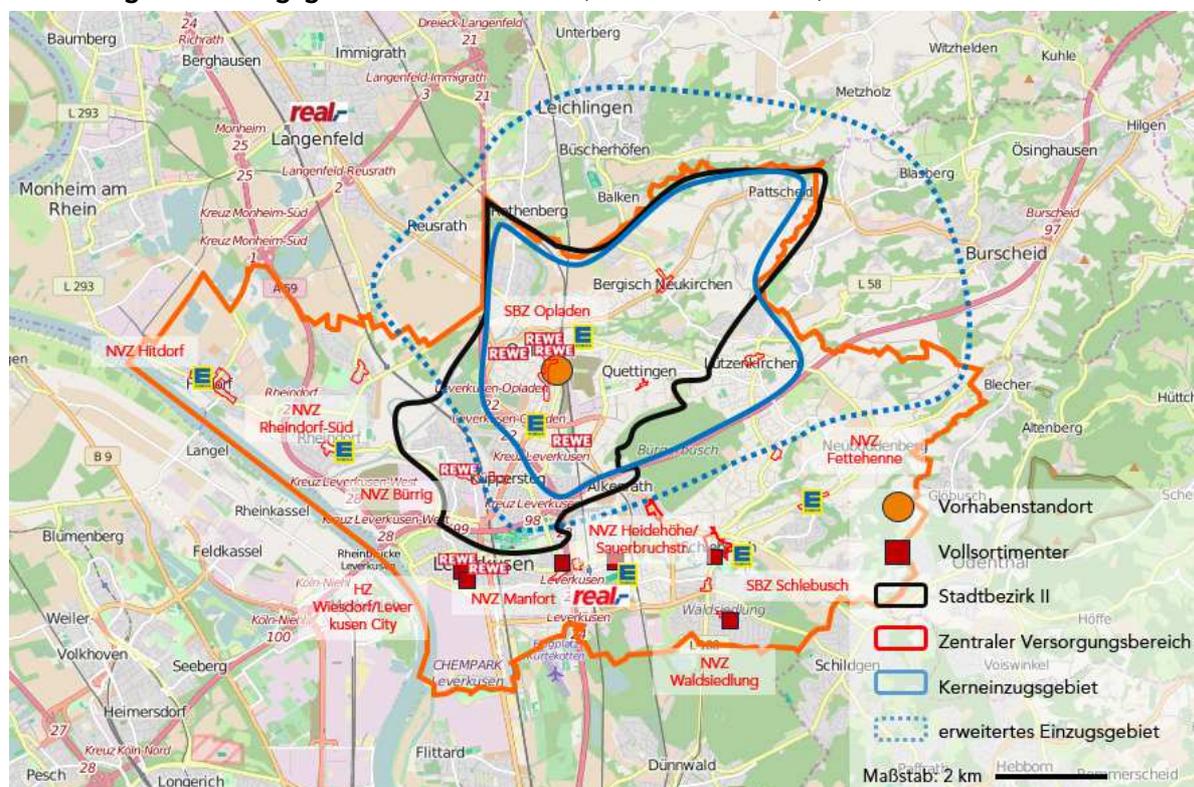
<sup>11</sup> Im erweiterten Einzugsgebiet können deutlich geringe Umsatzanteile durch die untersuchungsrelevanten Betriebe abgeschöpft werden. Dies begründet sich vor allem aus der höheren Distanz zum untersuchten Standort und der Wettbewerbssituation im Umkreis.

begrenzt wird. Das in südlicher Richtung vom Planstandort verortete SB-Warenhaus real limitiert das erweiterte Einzugsgebiet.

Abbildung 2 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der verkehrsorientierten Lage, des Betriebstyps (Verbrauchermarkt) und der Strahlkraft einer 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 2: Einzugsgebiet der Variante 1 (Verbrauchermarkt)**



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: GMA 2013 und Aktualisierung Stadt + Handel 11/2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: Nahversorgungskonzept Leverkusen. Darstellung der Vollsortimenter und Benennung der ZVBs mit entsprechenden Angeboten.

## 4.1.2 Variante 2 – Supermarkt und Biomarkt

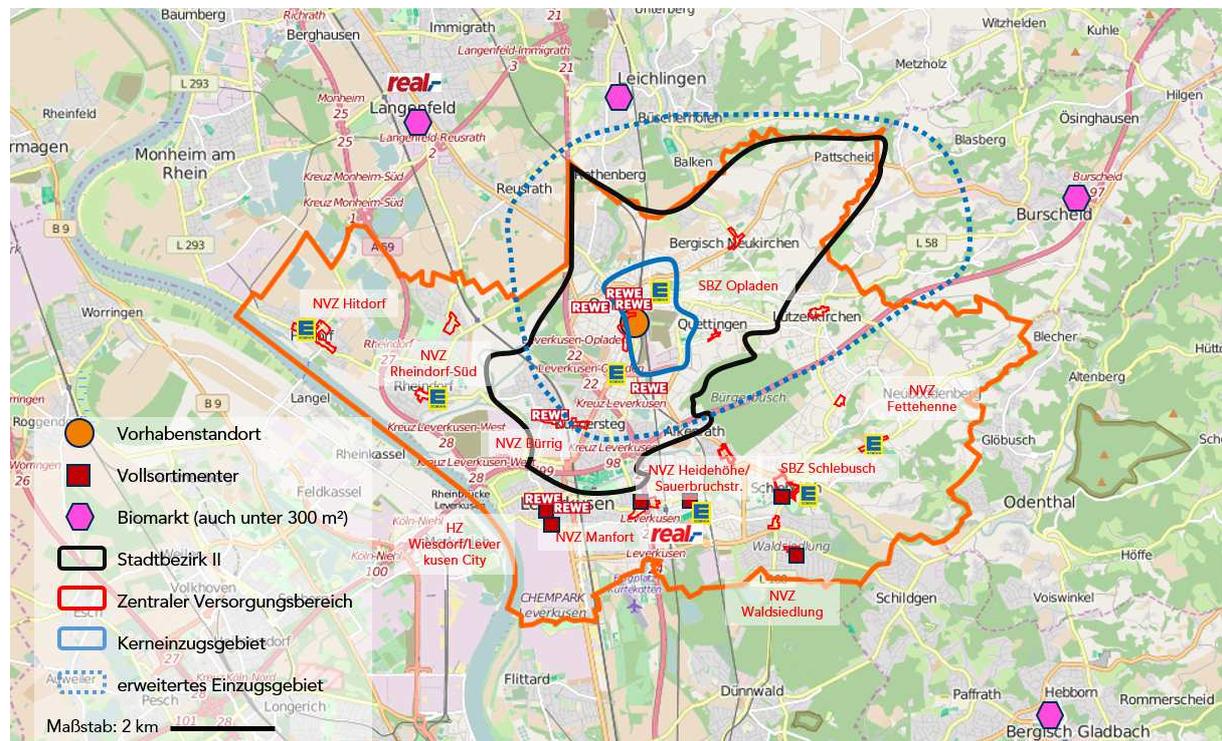
Das **Kerneinzugsgebiet** orientiert sich hier unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds und der Topographie an den umliegenden vor allem östlich liegenden Siedlungsbereichen des Stadtteils Opladen. Die Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Rewe begrenzen dabei das Einzugsgebiet eines möglichen Supermarktes in westlicher Richtung.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus den Stadtbezirk Opladen, den östlichen und westlichen Stadtraum von Leverkusen und Teilbereiche von Leichlingen im Norden. Aus diesen Bereichen ist aufgrund des Alleinstellungsmerkmals des Biomarktes mit Umsatzzuflüssen zu rechnen. Das Einzugsgebiet wird in südlicher Richtung durch das umfassende Frischeangebot im Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City begrenzt und im Nordwesten durch den Biomarkt in Langenfeld. Das Einzugsgebiet wird weiterhin durch Zeit-Distanz-Faktoren begrenzt. Die Lebensmittelvollsortimenter führen zudem i.d.R. ein kleineres Bioangebot.

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der verkehrorientierten Lage und der Strahlkraft der möglichen Einzelhandelsentwicklung zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % für den Biomarkt (Alleinstellungsmerkmal) und mit 5 % für den Supermarkt angenommen.

Abbildung 3: Einzugsgebiet der Variante 2 (Supermarkt und Biomarkt)



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: GMA 2013 und Aktualisierung Stadt + Handel 11/2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: Nahversorgungskonzept Leverkusen. Darstellung der Vollsortimenter und strukturprägender Biomärkte und Benennung der ZVBs mit entsprechenden Angeboten.

## 4.2 Umsatzprognose

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten für die zwei Entwicklungsvarianten für eine mögliche Einzelhandelsnutzung im Bereich nbso-Westseite abgeleitet.

Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Für die jeweiligen Betriebstypen 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 (vgl. Verträglichkeitsanalyse nbso-Westseite) würde im Stadtbezirk ein Alleinstellungsmerkmal aufweisen, da eine solche Handelsagglomeration mit Fachmarktorientierung nicht im Umfeld vorhanden ist. Weiterhin gibt es in Leverkusen keinen Biomarkt und nur ein SB-Warenhaus.
- Insofern stellen die folgend angenommenen Flächenproduktivitäten einen Worst Case-Ansatz dar.
- 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 5). Folglich kann durch das Stadtbezirkszentrum die sortimentspezifische Kaufkraft nicht vollständig gebunden werden. Es bestehen somit Rückbindungspotenziale.

Für die Umsatzprognose wird der obere Wert der zu untersuchenden Verkaufsflächenspannweiten angenommen (s. Kapitel 2).

#### 4.2.1 Variante 1 – Verbrauchermarkt

Für die zu untersuchende mögliche Entwicklung eines Verbrauchermarktes wird im Sinne eines realitätsnäheren Worst Case-Ansatzes eine Flächenproduktivität in der Spanne zwischen 4.300 - 5.000 Euro pro m<sup>2</sup> VKF angesetzt. Der obere Spannweitenwert liegt im bundesdurchschnittlichen Bereich der Fa. Kaufland und der untere Spannweitenwert im durchschnittlichen Bereich eines E-Centers<sup>12</sup>. Somit liegt die zu Grunde gelegte Spannweite z.B. über der Flächenproduktivität von REWE oder real. Angesichts der Wettbewerbssituation (lediglich SB-Warenhaus real) wird dieser obere Spannweitenwert aus fachgutachterlicher Sicht als realitätsnäher bewertet.

---

<sup>12</sup> Eigene Berechnungen auf Basis Hahn Retail Estate Report 2014/2015.

**Tabelle 6: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose für Variante 1 (Verbrauchermarkt)**

Sortimentsbereiche	VKF in m <sup>2</sup>	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.
Nahrungs- und Genussmittel	2.250	<b>4.300</b> - <b>5.000</b>	9,7 - 11,3
Drogeriewaren	390		1,7 - 2,0
Sonstige Sortimente	360		1,5 - 1,8
<b>Gesamt*</b>	<b>3.000</b>		<b>12,9 - 15,0</b>

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Eigene Berechnungen auf Basis Hahn Retail Estate Report 2014/2015 sowie EHI 2015 und eigenen Einschätzungen zur Leistungsfähigkeit (s.o.); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;  
\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten würde ein Verbrauchermarkt einen perspektivischen Jahresumsatz von max. rd. 12,9 - 15,0 Mio. Euro erwirtschaften. Rund 9,7 - 11,3 Mio. Euro würden hiervon auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Für das Drogeriewarensortiment wird ein Umsatz von rd. 1,7 - 2,0 Mio. Euro prognostiziert.

Angesichts des geringen Verkaufsflächen- und Umsatzanteils (rd. 360 m<sup>2</sup> VKF bzw. rd. 1,5 - 1,8 Mio. Euro im Worst Case) in den sonstigen Sortimenten 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.

#### 4.2.2 Variante 2 – Supermarkt und Biomarkt

Für die zu untersuchende mögliche Entwicklung eines Supermarktes wird eine Flächenproduktivität in der Spannweite zwischen 3.600 - 4.000 Euro pro m<sup>2</sup> VKF angesetzt. Der obere Spannweitenwert liegt knapp unterhalb des Bundesdurchschnitts für Edeka-Märkte und der untere Spannweitenwert knapp unterhalb des Bundesdurchschnitts für Rewe-Märkte. Dies begründet sich aus der als großzügig zu bewertenden untersuchungsrelevanten Verkaufsflächenausstattung für einen Supermarkt. Die genannten durchschnittlichen Flächenproduktivitäten beziehen sich auf durchschnittliche Marktgrößen mit rd. 950 m<sup>2</sup> VKF (Edeka) bzw. rd. 1.500 m<sup>2</sup> VKF (Rewe). Folglich ist mit einer geringeren Flächenproduktivität für größere Marktkonzepte zu rechnen, da vor allem größere Präsentationsflächen und Gangbreiten realisiert werden, welche die Flächenproduktivität absinken lassen. Weiterhin sind im näheren Umfeld der Entwicklungsfläche auf der nbso-Westseite bereits einige systemgleiche Betriebe verortet, wodurch von einem größeren Wettbewerbsdruck auszugehen ist.

Für die mögliche Entwicklung eines Biomarktes wird eine Flächenproduktivität in der Spannweite von 4.400 - 6.800 Euro pro m<sup>2</sup> VKF angesetzt. Diese relativ weit gefasste Spannweite umfasst die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der aus Sicht von Stadt und Handel üblichen Biomärkte (denms, basic, Bio Company und Alnatura)<sup>13</sup>. Mit der Spannweite lässt sich somit aufgrund der relativ hohen Anzahl an möglichen Betreibern eine realitätsnähere Abschätzung treffen.

**Tabelle 7: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose für Variante 2 (Supermarkt + Biomarkt)**

Sortimentsbereiche	VKF in m <sup>2</sup>	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.
<b>Lebensmittelsupermarkt (1.800 m<sup>2</sup> GVKF)</b>			
Nahrungs- und Genussmittel	1.440	<b>3.600</b> - <b>4.000</b>	5,2 - 5,8
Drogeriewaren	180		0,6 - 0,7
Sonstige Sortimente	180		0,6 - 0,7
<b>Gesamt (Supermarkt)*</b>	<b>1.800</b>		<b>6,5 - 7,2</b>
<b>Biomarkt (800 m<sup>2</sup> GVKF)</b>			
Nahrungs- und Genussmittel	712	<b>4.400</b> - <b>6.800</b>	3,1 - 4,8
Drogeriewaren	64		0,3 - 0,4
Sonstige Sortimente	16		~ 0,1
<b>Gesamt (Biomarkt)*</b>	<b>800</b>		<b>3,5 - 5,4</b>
<b>Gesamt*</b>	<b>2.600</b>	-	<b>10,0 - 12,6</b>

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Eigene Berechnungen auf Basis Hahn Retail Estate Report 2014/2015 sowie EHI 2015 und eigenen Einschätzungen zur Leistungsfähigkeit (s.o.); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten würden ein Supermarkt und ein Biomarkt einen perspektivischen Jahresumsatz von max. rd. 10,0 - 12,6 Mio. Euro erwirtschaften. Rund 8,3 - 10,6 Mio. Euro würden hiervon auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

<sup>13</sup> Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2015.

Angesichts des geringen Verkaufsflächen- und Umsatzanteils (rd. 196 m<sup>2</sup> VKF bzw. rd. 0,7 - 0,8 Mio. Euro im Worst Case) in den sonstigen Sortimenten 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.

## 5 Prüfung der absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen für die Varianten 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 ist insbesondere das Maß der durch eine mögliche Einzelhandelsentwicklung absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in den dargestellten Untersuchungsraum (s. Kapitel 3.1) von Relevanz.

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 zwei Varianten und die jeweiligen Sortimente hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen untersucht. Wobei die Verträglichkeit der bereits empfohlenen fachmarktspezifischen Drogeriewarenverkaufsfläche von rd. 400 m<sup>2</sup> bereits nachgewiesen wurde (vgl. Verträglichkeitsgutachten nbso-Westseite).

Bei den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einer möglichen Einzelhandelsentwicklung auf der nbso-Westseite in Leverkusen ist zu beachten, dass durch die Umgestaltung der bahnstadt Opladen perspektivisch rd. 1.400 Einwohner im Stadtbezirk Opladen hinzukommen werden. In Folge dessen erhöht sich das Kaufkraftpotenzial um rd. 3,2 Mio. Euro p.a. im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bzw. um rd. 0,5 Mio. Euro im Drogeriewarensegment. Die Umsatzumverteilungen werden bei einer Gleichverteilung der

sortimentspezifischen Kaufkraftanteile signifikant abgeschwächt (prozentuale Werte jeweils in Klammern in den folgenden Tabellen dargestellt). Es kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Kaufkraftpotenziale, bei einem entsprechend attraktiven Angebot, vor allem wohnortnah gebunden werden können (s. Kapitel 3.2). Folglich wirkt sich das zusätzliche Kaufkraftpotenzial vor allem auf den Stadtbezirk Opladen aus. In den weiteren Lagebereichen von Leverkusen wird dies kaum spürbar sein und somit letztlich auch nicht berücksichtigt.

Hinsichtlich des geplanten Lebensmittelmarktes im NVZ Willy-Brandt-Ring ist keine zusätzliche monetäre Belastung für den Stadtbezirk II zu erwarten. Dies begründet sich aufgrund der Raum-Zeit-Distanzen und der relativ hohen Mantelbevölkerung im Umfeld.

## **5.1 Variante 1 - Verbrauchermarkt (Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren)**

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe werden aufgrund der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Leverkusen, der Agglomerationswirkung einer möglichen Einzelhandelsentwicklung auf der nbso-Westseite und aufgrund des Betriebstyps (Verbrauchermarkt) zu einer z. T. über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft führen. Insb. im Hinblick auf vergleichbare Anbieter (SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte) ist ein relativ dünner Besatz im Umfeld des Planstandortes zu konstatieren. Folglich kann perspektivisch für die Variante Verbrauchermarkt von einem Umsatzanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes von 10 % ausgegangen werden. Dieser rekrutiert sich aus verschiedenen Bereichen außerhalb des Untersuchungsraumes, so dass Auswirkungen auf bestehende Strukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ausgeschlossen werden können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Drogeriewarenangebot im Zuge des Versorgungseinkaufs mitbezogen wird und nicht mit dem Angebot und der Fachkompetenz von Drogeriefachmärkten vergleichbar ist.

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren stellt sich wie folgt dar.

**Tabelle 8: Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren – hier Variante 1 (in Klammern unter Einbezug der rd. 1.400 zusätzlichen Einwohner)**

Lage	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
	in Mio. Euro p. a.	in %	in Mio. Euro p. a.	in %
SBZ Opladen*	1,7 - 2,0	11 - 12 (7 - 9)	1,6 - 1,8	17 - 18 (13 - 15)
NVZ Bergisch Neukirchen	~ 0,2	~ 3 (~ 2)	**	**
NVZ Bürrig	0,6 - 0,7	4 - 5 (3 - 4)	~ 0,1	~ 7 (~ 6)
NVZ Küppersteg	0,2 - 0,3	8 - 9 (5 - 6)	**	**
NVZ Quettingen	**	**	**	**
Sonst. Lagen im Stadtbezirk	3,6 - 4,2	6 - 7 (4 - 5)	0,7 - 0,8	10 - 11 (8 - 9)
<b>Stadtbezirk II ***</b>	<b>6,3 - 7,3</b>	<b>6 - 7 (4 - 5)</b>	<b>2,4 - 2,7</b>	<b>13 - 14 (10 - 11)</b>
HZ Wiesdorf	~ 0,2	~ 1	0,3 - 0,4	~ 2
SBZ Schlebusch	0,1 - 0,2	~ 1	~ 0,1	~ 1
NVZ Alkenrath	**	**	**	**
NVZ Hitdorf	**	**	**	**
NVZ Lützenkirchen	**	**	~ 0,1	~ 3
NVZ Rheindorf Nord	~ 0,1	~ 1	**	**
NVZ Rheindorf Süd	~ 0,1	~ 1	~ 0,1	~ 4
NVZ Heidehöhe	~ 0,1	1 - 2	**	**
NVZ Willy-Brandt-Ring	**	**	**	**
NVZ Fette Henne	**	**	**	**
NVZ Steinbüchel	~ 0,1	~ 1	**	**
NVZ Waldsiedlung	**	**	**	**
NVZ Manfort	0,1	~ 1	0,1 - 0,2	~ 3
Sonst. Lagen in Leverkusen	1,6 - 1,8	~ 2	~ 0,4	3 - 4
<b>Gesamtstadt (o. Stadtbezirk II) ***</b>	<b>2,4 - 2,8</b>	<b>1 - 2</b>	<b>1,1 - 1,2</b>	<b>2 - 3</b>
Streuumsatz	1,0 - 1,1	-	~ 0,4	-
<b>Gesamt ***</b>	<b>9,7 - 11,3</b>	<b>-</b>	<b>3,9 - 4,4</b>	<b>-</b>

Quelle: Umsatzprognose: EHI handelsdaten 2015; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;  
 \* inkl. im Bau befindlicher REWE-Markt an der Düsseldorfer Str./Kantstr.;  
 \*\* empirisch nicht mehr valide darstellbar/zudem ohne städtebauliche Relevanz;  
 \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Von der möglichen Ansiedlung eines Verbrauchermarktes und einer empfohlenen fachmarktspezifischen Drogeriewarenverkaufsfläche (400 m<sup>2</sup>) im Bereich nbso-Westseite würde eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 9,7 - 11,3 Mio. Euro im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und von rd. 3,9 - 4,4 Mio. Euro im Sortiment Drogeriewaren ausgehen. Davon (im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes) 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

## Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

### Stadtteilzentrum Opladen

Von der möglichen Ansiedlung gehen Umsatzumverteilungen von rd. 11 - 12 % (bzw. 7 - 9 %), bzw. rd. 1,7 - 2,0 Mio. Euro (bzw. rd. 1,1 - 1,4 Mio. Euro) im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** auf den zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Opladen aus. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem die Vollsortimenter REWE (derzeit in Bau) und REWE City. Dabei ist zu beachten, dass ein Verbrauchermarkt sich von den Supermärkten hinsichtlich des Betriebstyps unterscheidet und folglich der Wettbewerbsdruck für die Bestandsbetriebe abgeschwächt wird. Dies wird durch die naturgemäß hohe Strahlkraft eines vitalen Stadtbezirkszentrums verstärkt.

Unter Berücksichtigung des durch die perspektivisch rd. 1.400 neuen Einwohner induzierten Kaufkraftzuflusses kann von einer Umsatzumverteilung von max. 9 % ausgegangen werden. Im Hinblick auf mögliche Auswirkungen durch den sich im Bau befindlichen REWE-Markt wäre aufgrund des Attraktivitätsgewinns des Stadtbezirkszentrums durch einen Verbrauchermarkt mit Kaufkraftzuflüssen zu rechnen. Weiterhin ist angesichts der aktuell geringen Zentralität noch ausreichend Entwicklungspotenzial im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel gegeben. 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 %<sup>14</sup> 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 sortimentspezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Stadtbezirk stehen auch nach der Realisierung einer möglichen Einzelhandelsentwicklung noch ausreichende Kaufkraftpotenziale im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zur Verfügung (s. Tabelle 5).

Von der möglichen Ansiedlung gehen Umsatzumverteilungen von rd. 17 - 18 % (bzw. rd. 13 - 15 %), bzw. rd. 1,6 - 1,8 Mio. Euro (bzw. rd. 1,4 - 1,5 Mio. Euro) im **Drogeriewarensortiment**

---

<sup>14</sup> 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%).

auf den zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Opladen aus. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem die zwei Drogeriefachmärkte der Fa. dm und Rossmann. Von einer höheren Umsatzumverteilung auf Betriebe im SBZ Opladen ist aufgrund der höheren Strahlkraft des Verbrauchermarktes nicht auszugehen. Folglich rekrutieren sich die Umsätze nicht nur aus dem Stadtbezirk Opladen, wodurch die Auswirkungen auf die dort befindlichen Drogeriemärkte abgeschwächt werden. Letztlich ist zu konstatieren, dass sich der perspektivische Drogeriewarenumsatz des Verbrauchermarktes auf eine Vielzahl an Anbieter im Untersuchungsraum verteilt. Weiterhin ist das Drogeriewarenangebot eines Verbrauchermarktes nicht vergleichbar mit der Fachkompetenz und der umfassenden Artikelanzahl in Drogeriefachmärkten. Die Drogeriewaren werden im Randsortiment des Verbrauchermarktes angeboten, wodurch sich der Drogeriewarenumsatz eines Verbrauchermarktes im Zuge des Versorgungseinkaufs ergibt und eine eher untergeordnete Rolle spielt. Die aktuellen Flächenproduktivität der beiden Drogeriefachmärkte ist als überdurchschnittlich einzustufen. Nach einer möglichen Einzelhandelsentwicklung würden die beiden Märkte immer noch eine marktfähige Flächenproduktivität erreichen. Insb. vor dem Hintergrund, dass die untersuchten Einzelhandelsentwicklungen nicht mit einem klassischen Drogeriefachmarkt zu vergleichen sind.

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.

**Folglich kann im Falle einer Realisierung des Verbrauchermarkts auch im Zusammenspiel mit der bereits empfohlenen fachmarktspezifischen Drogeriewarenverkaufsfläche i.H.v. rd. 400 m<sup>2</sup> eine verträgliche Umsatzumverteilung in den untersuchungsrelevanten Sortimenten konstatiert werden.**

### Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City

Im Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City sind Umsatzumverteilungen i.H.v. rd. 1 %, bzw. rd. 0,2 Mio. Euro im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** zu erwarten. Die als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen werden zu keiner Marktaufgabe führen. 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. Im **Drogeriewarensortiment** ist von einer Umsatzumverteilungen i.H.v. rd. 2 % bzw. rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro. Diese Umsatzumverteilung wird sich auf mehrere Betriebe im Hauptzentrum aufteilen. Insb. das umfangreiche Angebot mit verschiedenen Drogeriemärkten, Parfümerien und Fachgeschäften ist als attraktiv zu bezeichnen. Bei dem Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City handelt es sich um ein vitales Innenstadtzentrum, welches vor allem aufgrund der Rathaus-Galerie und Galeria Kaufhof ein umfangreiches Angebot vorhält und eine hohe Strahlkraft besitzt.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

## Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen

Im Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen wird vor allem der strukturprägende Anbieter Aldi Süd von den Umsatzumverteilungen von insgesamt rd. 3 %, bzw. rd. 0,2 Mio. Euro im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** tangiert werden (Maximalwerte ohne Einberechnung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale). Aufgrund der Leistungsfähigkeit des Anbieters Aldi Süd und des differenzierten Betriebstyps ist die perspektivische Umsatzumverteilung als gering zu bewerten. 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. Im **Drogeriewarensortiment** sind keine nennenswerten Strukturen im Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen angesiedelt.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

## Nahversorgungszentrum Bürrig

Im Nahversorgungszentrum Bürrig wird vor allem der Vollsortimenter REWE von den Umsatzumverteilungen von insgesamt rd. 4 - 5 %, bzw. rd. 0,6 - 0,7 Mio. Euro im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** tangiert werden (Maximalwerte ohne Einberechnung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale). Aufgrund der relativ hohen Entfernung des Nahversorgungszentrums vom Planstandort und der 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. Im **Drogeriewarensortiment** ist mit einer Umsatzumverteilung i.H.v. rd. 7 %, bzw. rd. 0,1 Mio. Euro auszugehen (Maximalwerte ohne Einberechnung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale). Diese werden vor allem die Randsortimente der Lebensmittelanbieter tangieren. Diese Sortimente spielen eine untergeordnete Rolle und erwirtschaften nur einen Teil des Gesamtumsatzes.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Bürrig in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

## Nahversorgungszentrum Küppersteg

Im Nahversorgungszentrum Küppersteg wird vor allem der strukturprägende Anbieter Netto von den Umsatzumverteilungen von insgesamt rd. 8 - 9 %, bzw. rd. 0,2 - 0,3 Mio. Euro im

Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** tangiert werden (Maximalwerte ohne Einberechnung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale). Im Nahversorgungszentrum Küppersteg stellt der netto-Markt den einzigen strukturprägenden Anbieter dar. Folglich wird dieser auch im Hinblick auf den differenzierten Betriebstyp weiterhin Umsätze aus seinem Nahbereich erwirtschaften, welche einen Fortbetrieb ermöglicht. Im **Drogeriewarensortiment** sind keine nennenswerten Strukturen im Nahversorgungszentrum Küppersteg angesiedelt.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Küppersteg in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

### Nahversorgungszentrum Lützenkirchen

Im Nahversorgungszentrum Lützenkirchen sind insgesamt als gering zu bezeichnende Umsatzumverteilungen im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** zu erwarten, welche empirisch nicht mehr valide darstellbar sind und einzelbetrieblich kaum spürbar sein werden. Im **Drogeriewarensortiment** wird vor allem der Drogeriefachmarkt Rossmann von den Umsatzumverteilungen i.H.v. rd. 3 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro tangiert werden. Bei Rossmann handelt es sich um einen leistungsstarken Filialisten, welcher Umsatzumverteilungen in der ermittelten Höhe eher verkraften kann als ein inhabergeführter Betrieb. Weiterhin stellt der Rossmann-Markt in einem relativ großen Umkreis den einzigen Drogeriefachmarkt dar (nächstgelegenen Wettbewerber befinden sich im SBZ Opladen bzw. SBZ Schlebusch). Folglich steht diesem Markt ein hohes Kaufkraftpotenzial im näheren Umfeld zur Verfügung.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Lützenkirchen in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

### Nahversorgungszentrum Rheindorf-Süd

Im Nahversorgungszentrum Rheindorf-Süd sind insgesamt als gering zu bezeichnende Umsatzumverteilungen i.H.v. rd. 1 %, bzw. rd. 0,1 Mio. Euro im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** zu erwarten. Im **Drogeriewarensortiment** wird vor allem der Drogeriefachmarkt Rossmann von den Umsatzumverteilungen i.H.v. rd. 4 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro tangiert werden. Analog zum Rossmann-Markt im NVZ Bergisch Lützenkirchen stellt der Rossmann-Markt auch im NVZ Rheindorf-Süd in einem relativ großen Umkreis den einzigen Drogeriefachmarkt dar (nächstgelegenen Wettbewerber befinden sich im SBZ Opladen bzw. HZ Wiesdorf/Leverkusen City). Folglich steht diesem Markt ein hohes Kaufkraftpotenzial im näheren Umfeld zur Verfügung.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Rheindorf-Süd in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

### Nahversorgungszentrum Manfort

Im Nahversorgungszentrum Manfort sind insgesamt als gering zu bezeichnende Umsatzumverteilungen i.H.v. rd. 1 %, bzw. rd. 0,1 Mio. Euro im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** zu erwarten. Im **Drogeriewarensortiment** wird vor allem der Drogeriefachmarkt dm von den

Umsatzumverteilungen i.H.v. rd. 3 % bzw. rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro tangiert werden. Bei dem in Rede stehenden dm-Markt handelt es sich um einen leistungsstarken Anbieter innerhalb eines Fachmarktstandortes. Aufgrund dieser Lage und den damit verbunden Synergieeffekten sowie den relativ geringen Umsatzumverteilungen ist mit keiner Marktaufgabe zu rechnen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Manfort in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

### Weitere zentrale Versorgungsbereiche in Leverkusen

Für die weiteren zentralen Versorgungsbereiche in Leverkusen sind im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i.H.v. max. rd. 1 - 2 % zu erwarten. Diese als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen werden keine Marktaufgaben nach sich ziehen. Im **Drogeriewarensortiment** sind, bis auf im SBZ Schlebusch, keine nennenswerten Strukturen in den weiteren ZVBs angesiedelt. Der Rossmann im SBZ Schlebusch wird dabei eine als gering zu bewertende Umsatzumverteilung von rd. 1 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro zu verkraften haben (Maximalwerte ohne Einberechnung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale). Aufgrund der integrierten Lage des Marktes und des attraktiven Angebots im Stadtteilzentrum ist eine Marktaufgabe auszuschließen.

Insgesamt sind städtebaulich negative Auswirkungen auf die weiteren ZVBs in Leverkusen in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten damit nicht zu erwarten.

### 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 im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** i. H. v. rd. 6 - 7 % bzw. rd. 3,6 - 4,2 Mio. Euro (Maximalwerte ohne Einberechnung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale). Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem die südlich, westlich und östlich gelegenen Lebensmittelvollsortimenter REWE und EDEKA. Städtebaulich 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. Im **Drogeriewarensortiment** sind keine nennenswerten Anbieter in den sonstigen Lagen angesiedelt, wodurch sich eine als gering zu bezeichnende Umsatzumverteilung i.H.v. rd. 10 - 11 % bzw. rd. 0,7 - 0,8 Mio. Euro ergibt (Maximalwerte ohne Einberechnung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale). Dieser Umsatz rekrutiert sich vor allem aus dem im Randsortiment angebotenen Drogeriewarenangebot der strukturprägenden Lebensmittelanbieter. Die als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen pro Betrieb werden keine städtebaulich negativen Auswirkungen nach sich ziehen.

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Leverkusen**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich insgesamt Umsatzumverteilungen im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** i. H. v. rd. 3 % bzw. rd.

1,6 - 1,8 Mio. Euro. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem den vergleichbaren Wettbewerber (SB-Warenhaus) real. Das SB-Warenhaus real befindet sich an einem verkehrsorientierten Fachmarktstandort im Verbund mit weiteren Fachmärkten und Lebensmittelanbietern. Dieser Standort ist folglich als attraktiv zu bewerten. Städtebaulich 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. Im **Drogeriewarensortiment** werden sich die Umsatzumverteilungen i.H.v. rd. 3 - 4 % bzw. rd. 0,4 Mio. Euro vor allem auf mehrere Drogeriefachmärkte und das SB-Warenhaus real verteilen. Der real-Markt wird dabei am stärksten von den Umsatzumverteilungen tangiert werden. Drogeriewaren werden bei dem Anbieter real lediglich auf einer untergeordneten Fläche im Randsortiment angeboten. Folglich werden die für den real-Markt umverteilungsrelevanten Umsätze verkraftbar sein.

Insgesamt kann konstatiert werden, dass aufgrund des Alleinstellungsmerkmals des real in Leverkusen (bisher einziges SB-Warenhaus) eine hohe Flächenproduktivität erreicht wird. Im Zuge einer möglichen Einzelhandelsentwicklung auf der nbso-Westseite können diese zum Teil rückgebunden werden. Letztlich sind städtebaulich negative Auswirkungen angesichts der vorstehenden Analyse nicht zu erwarten

**Insgesamt ist durch eine mögliche Einzelhandelsentwicklung (Variante 1) mit keinen negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder sonstige Lagen zu rechnen.**

## 5.2 Variante 2 – Supermarkt und Biomarkt (Nahrungs- und Genussmittel)

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe werden aufgrund der mittelfunktionalen Versorgungsfunktion der Stadt Leverkusen, der Agglomerationswirkung einer möglichen Einzelhandelsentwicklung auf der nbso-Westseite und aufgrund des Alleinstellungsmerkmals des Betriebstyps (Biomarkt) zu einer z. T. über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft führen. Folglich kann perspektivisch für den Biomarkt von einem Umsatzanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes von 10 % ausgegangen werden. Dieser rekrutiert sich aus verschiedenen Bereichen außerhalb des Untersuchungsraumes, so dass Auswirkungen auf bestehende Strukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ausgeschlossen werden können. Insb. im Hinblick auf den zu erwartenden Gesamtumsatz eines Biomarktes (s. Tabelle 7).

Für den Supermarkt wird ein Umsatzanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes von 5 % angesetzt. Dies begründet sich aus dem vorhandenen Angebot in Leverkusen bzw. im näheren Umfeld. Dieser Umsatzanteil ist vor allem durch Zufallseinkäufe und durch die Agglomerationswirkung einer möglichen Einzelhandelsentwicklung auf der nbso-Westseite zu erklären.

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren stellt sich wie folgt dar.

**Tabelle 9: Umsatzumverteilungen in der in dieser Variante untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – hier Variante 2 (in Klammern unter Einbezug der rd. 1.400 zusätzlichen Einwohner)**

Lage	Nahrungs- und Genussmittel	
	in Mio. Euro p. a.	in %
SBZ Opladen*	1,6 - 2,0	10 - 13 (6 - 9)
NVZ Bergisch Neukirchen	~ 0,2	2 - 3 (1 - 2)
NVZ Bürrig	0,6 - 0,7	4 - 5 (3 - 4)
NVZ Küppersteg	0,2 - 0,3	8 - 10 (5 - 7)
NVZ Quettingen	**	**
Sonst. Lagen im Stadtbezirk	3,5 - 4,4	6 - 7 (4 - 5)
<b>Stadtbezirk II ***</b>	<b>6,0 - 7,6</b>	<b>6 - 8 (4 - 6)</b>
HZ Wiesdorf	~ 0,2	~ 1
SBZ Schlebusch	0,1 - 0,2	~ 1
NVZ Alkenrath	**	**
NVZ Hitdorf	**	**
NVZ Lützenkir- chen	**	**
NVZ Rheindorf Nord	~ 0,1	~ 1
NVZ Rheindorf Süd	~ 0,1	~ 1
NVZ Heidehöhe	~ 0,1	1 - 2
NVZ Willy- Brandt-Ring	**	**
NVZ Fette Henne	**	**
NVZ Steinbüchel	~ 0,1	~ 1
NVZ Waldsied- lung	**	**
NVZ Manfort	0,1 - 0,2	~ 1
Sonst. Lagen in Leverkusen	1,0 - 1,3	1 - 2
<b>Gesamtstadt (o. Stadtbezirk II) ***</b>	<b>1,8 - 2,3</b>	<b>~ 1</b>
Streuumsatz	0,6 - 0,7	-
<b>Gesamt ***</b>	<b>8,3 - 10,6</b>	<b>-</b>

Quelle: Umsatzprognose: EHI handelsdaten 2015; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;  
 \* inkl. im Bau befindlicher REWE-Markt an der Düsseldorfer Str./Kantstr.;  
 \*\* empirisch nicht mehr valide darstellbar/zudem ohne städtebauliche Relevanz;  
 \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Von der möglichen Ansiedlung eines Supermarktes und Biomarktes im Bereich nbso-Westseite würde eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 8,3 - 10,6 Mio. Euro im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** ausgehen. Davon (im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes) 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum (Biomarkt) bzw. von 95 % (Supermarkt).

## Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

### Stadtteilzentrum Opladen

Von der möglichen Ansiedlung gehen Umsatzumverteilungen von rd. 10 - 13 % (bzw. 6 - 9 %), bzw. rd. 1,6 - 2,0 Mio. Euro (bzw. rd. 1,0 - 1,4 Mio. Euro) im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** auf den zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Opladen aus. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem die Vollsortimenter REWE (derzeit in Bau) und REWE City.

Unter Berücksichtigung des durch die perspektivisch rd. 1.400 neuen Einwohner induzierten Kaufkraftzuflusses kann von einer Umsatzumverteilung von max. 9 % ausgegangen werden. Im Hinblick auf mögliche Auswirkungen durch den sich im Bau befindlichen REWE-Markt wäre angesichts der aktuell geringen Zentralität noch ausreichend Entwicklungspotenzial im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel gegeben. Dies wird durch die naturgemäß hohe Strahlkraft eines vitalen Stadtbezirkszentrums verstärkt. Analog zur Variante 1 ist unter Berücksichtigung der bestehenden Planungen für einen Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA) im ZVB NVZ Bergisch Neukirchen mit einer kumulierten Auswirkung auf den SBZ Opladen von max. 10 % auszugehen.

Vor dem Hintergrund der ermittelten sortimentspezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Stadtbezirk stehen auch nach der Realisierung einer möglichen Einzelhandelsentwicklung noch ausreichende Kaufkraftpotenziale im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zur Verfügung (s. Tabelle 5).

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.

**Folglich kann im Falle einer Realisierung des Supermarkts und Biomarkts eine verträgliche Umsatzumverteilung in den untersuchungsrelevanten Sortimenten konstatiert werden.**

### Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City

Im Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City sind Umsatzumverteilungen i.H.v. rd. 1 %, bzw. rd. 0,2 Mio. Euro im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** zu erwarten. Die als gering zu

bezeichnenden Umsatzumverteilungen werden zu keiner Marktaufgabe führen. 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.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Wiesdorf/Leverkusen City in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

### Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen

Im Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen wird vor allem der strukturprägende Anbieter Aldi Süd von den Umsatzumverteilungen von insgesamt rd. 2 - 3 %, bzw. rd. 0,2 Mio. Euro im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** tangiert werden (Maximalwerte ohne Einberechnung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale). Aufgrund der Leistungsfähigkeit des Anbieters Aldi Süd und des differenzierten Betriebstyps ist die perspektivische Umsatzumverteilung als gering zu bewerten. 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.

### Nahversorgungszentrum Bürrig

Im Nahversorgungszentrum Bürrig wird vor allem der Vollsortimenter REWE von den Umsatzumverteilungen von insgesamt rd. 4 - 5 %, bzw. rd. 0,6 - 0,7 Mio. Euro im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** tangiert werden (Maximalwerte ohne Einberechnung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale). Aufgrund der relativ hohen Entfernung des Nahversorgungszentrums vom Planstandort und der 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.

### Nahversorgungszentrum Küppersteg

Im Nahversorgungszentrum Küppersteg wird vor allem der strukturprägende Anbieter Netto von den Umsatzumverteilungen von insgesamt rd. 8 - 10 %, bzw. rd. 0,2 - 0,3 Mio. Euro im

Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** tangiert werden (Maximalwerte ohne Einberechnung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale). Im Nahversorgungszentrum Küppersteg stellt der netto-Markt den einzigen strukturprägenden Anbieter dar. Folglich wird dieser auch im Hinblick auf den differenzierten Betriebstyp weiterhin Umsätze aus seinem Nahbereich erwirtschaften, welche einen Fortbetrieb ermöglicht.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Küppersteg in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

### Nahversorgungszentrum Lützenkirchen

Aufgrund der Angebotsstruktur (kein Vollsortimenter) analog zur Variante 1 (s. Kapitel 5.1).

### Nahversorgungszentrum Rheindorf-Süd

Im Nahversorgungszentrum Rheindorf-Süd sind insgesamt als gering zu bezeichnende Umsatzumverteilungen i.H.v. rd. 1 %, bzw. rd. 0,1 Mio. Euro im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** zu erwarten, welche vor allem den Vollsortimenter Edeka tangieren werden.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Rheindorf-Süd in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

### Nahversorgungszentrum Manfort

Im Nahversorgungszentrum Manfort sind insgesamt als gering zu bezeichnende Umsatzumverteilungen i.H.v. rd. 1 %, bzw. rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** zu.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Manfort in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

### Weitere zentrale Versorgungsbereiche in Leverkusen

Für die weiteren zentralen Versorgungsbereiche in Leverkusen sind im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i.H.v. max. rd. 1 - 2 % zu erwarten (Maximalwerte ohne Einberechnung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale). Diese als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen werden keine Marktaufgaben nach sich ziehen.

Insgesamt sind städtebaulich negative Auswirkungen auf die weiteren ZVBs in Leverkusen in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten damit nicht zu erwarten.

### 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 im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** i. H. v. rd. 6 - 7 % bzw. rd. 3,5 - 4,4 Mio. Euro (Maximalwerte ohne Einberechnung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale). Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem die südlich, westlich und östlich

gelegenen Lebensmittelvollsortimenter REWE und EDEKA. Städtebaulich 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.

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Leverkusen**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich insgesamt Umsatzumverteilungen im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** i. H. v. rd. 1 - 2 % bzw. rd. 1,0 - 1,3 Mio. Euro (Maximalwerte ohne Einberechnung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale). Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem das SB-Warenhaus real, da dieses über ein weitreichendes Einzugsgebiet verfügt und somit von einer höheren Bindungsquote im Stadtbezirk Opladen einen Teil des Umsatzes verliert (Rückbindung). Das SB-Warenhaus real befindet sich an einem verkehrsorientierten Fachmarktstandort im Verbund mit weiteren Fachmärkten und Lebensmittelanbietern. Dieser Standort ist folglich als attraktiv zu bewerten. Städtebaulich 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 kann konstatiert werden, dass aufgrund des Alleinstellungsmerkmals des real in Leverkusen (bisher einziges SB-Warenhaus) eine hohe Flächenproduktivität erreicht wird. Im Zuge einer möglichen Einzelhandelsentwicklung auf der nbso-Westseite können diese zum Teil rückgebunden werden. Letztlich sind städtebaulich negative Auswirkungen angesichts der vorstehenden Analyse nicht zu erwarten

**Insgesamt ist durch eine mögliche Einzelhandelsentwicklung (Variante 2) mit keinen negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder sonstige Lagen zu rechnen.**

## 6 Zusammenfassung: Verträgliche Verkaufsfläche der zwei Entwicklungsvarianten im Bereich nbso-Westseite

In diesem Kapitel wird für die zwei zu prüfenden Entwicklungsvarianten 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 sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial im Stadtbezirk II (Umsatz-Kaufkraft-Relation);
- Ergänzungsfunktion hinsichtlich der bestehenden Strukturen im ZVB Opladen.

### 6.1 Variante 1 – Verbrauchermarkt

In der folgenden Zusammenschau des zu prüfenden Verbrauchermarktes wird insb. auf den ZVB SBZ Opladen eingegangen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Verbrauchermarkt in der untersuchungsrelevanten Größenordnung naturgemäß eine über den Stadtbezirk hinausgehende Strahlkraft besitzt und somit auch Kaufkraftpotenziale von außerhalb des Stadtbezirkes II abgeschöpft werden.

#### Nahrungs- und Genussmittel

Für die mögliche Ansiedlung eines Verbrauchermarktes (rd. 3.000 m<sup>2</sup> G-VKF) ist folgendes festzuhalten:

- So ist das Angebot mit rd. 3.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>). Somit ist das Angebot im Lebensmittelvollsortiment durch die Fa. REWE geprägt. Mit der möglichen Ansiedlung eines Verbrauchermarktes bestünde die Chance einen anderen Betreiber zu ergänzen (bspw. E-Center, Kaufland) um zur Steigerung der Angebotsvielfalt im ZVB Opladen beitragen zu können.
- Gegenüber den Angebotsstrukturen im SBZ Opladen wird eine Verkaufsflächenzunahme um rd. 65 % erreicht (VKF-NuG). 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 und s. Kapitel 5.1).

- In Leverkusen gibt es aktuell nur einen vergleichbaren Anbieter (SB-Warenhaus real). Folglich kann eine signifikante Verbesserung der Versorgungsqualität im Verbrauchermarkt bzw. SB-Warenhaus Segment erreicht werden. Im bundesdeutschen Durchschnitt nehmen die sog. großen Supermärkte (Verbrauchermärkte) rd. 0,05 m<sup>2</sup> VKF pro Einwohner ein<sup>15</sup>. In Leverkusen gibt es aktuell in dieser Verkaufsflächenspannweite keine Anbieter. Für SB-Warenhäuser beträgt die bundesdurchschnittliche Verkaufsflächenquote pro Einwohner rd. 0,08 m<sup>2</sup> VKF/EW. In Leverkusen wird derzeit ein Wert von 0,06 m<sup>2</sup> VKF pro Einwohner erreicht. Letztlich ist zu konstatieren, dass in dieser Größenordnung noch deutliche Entwicklungspotenziale gegeben sind.
- 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. 7 - 9 % 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. Insb. die derzeit zum SB-Warenhaus real abfließenden Kaufkraftpotenziale könnten durch einen Verbrauchermarkt zum Teil rückgebunden werden.
- Die Relation des Umsatzes der untersuchten VKF im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zur sortimentsbezogenen Kaufkraft im Stadtbezirk erreicht 8 %. Dieser Wert ist als gering zu bewerten und zeigt keine Überdimensionierung der untersuchten 3.000 m<sup>2</sup> Gesamt-VKF für einen Verbrauchermarkt an. Dabei ist zu beachten, dass ein Verbrauchermarkt in der geprüften Größenordnung eine hohe Strahlkraft besitzt, welche zum Teil über den Stadtbezirk hinaus reicht. Folglich fällt die Umsatz-Kaufkraft-Relation für den Stadtbezirk Opladen geringer aus.
- Somit ist auch in der Zusammenschau mit dem derzeit in Bau befindlichen REWE (rd. 1.800 m<sup>2</sup> Gesamt-VKF) ein angemessener Verkaufsflächenzuwachs zu attestieren. Insb. im Hinblick auf die Strahlkraft eines möglichen Verbrauchermarktes.
- Angesichts der geringen Umverteilungen im Stadtbezirk und in der Gesamtstadt Leverkusen sind negative Auswirkungen auf Nachbarkommunen ebenfalls nicht zu erwarten.

---

<sup>15</sup> Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2015: Verkaufsfläche inkl. Nonfood-Anteil.

## Drogeriewaren

Ein möglicher Verbrauchermarkt besitzt ein umfassendes Drogeriewarenangebot, im Zusammenspiel mit der bereits empfohlenen fachmarktspezifischen Drogeriewarenverkaufsfläche (rd. 400 m<sup>2</sup>) ist folgendes festzuhalten:

- So ist das Angebot mit rd. 1.400 m<sup>2</sup> VKF im Drogeriewarensegment 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 m<sup>2</sup>).
- Das weitere Drogeriewarenangebot wird hauptsächlich in den Randsortimenten der Lebensmittelanbieter bereitgestellt und hat im Vergleich zum Hauptsortiment eine untergeordnete Rolle.
- 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. 13 - 15 % auf das SBZ Opladen).
- Im Hinblick auf die bereits angesprochene Strahlkraft eines Verbrauchermarktes kann zudem davon ausgegangen werden, dass ein Teil des Umsatzes im Drogeriewarensegment von außerhalb des Stadtbezirkes Opladen rekrutiert wird. Hinsichtlich der Umsatzumverteilungen (s. Kapitel 5.1) ist auch in anderen Lagen Leverkusens mit keinen städtebaulich negativen Auswirkungen zu rechnen.
- Gegenüber den Angebotsstrukturen im SBZ Opladen wird eine Verkaufsflächenzunahme um rd. 56 % erreicht. Dies ist eine signifikante Erhöhung der Verkaufsfläche, welche sich jedoch auf Betriebstypen verteilt, die aktuell nicht in Opladen angesiedelt sind.
- 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.
- Das Drogerieangebot des Verbrauchermarktes 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 Verbrauchermarkt mit rd. 3.000 m<sup>2</sup> 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. E-Center, Kaufland).**

## 6.2 Variante 2 – Supermarkt und Biomarkt

In der folgenden Zusammenschau des zu prüfenden Supermarktes und Biomarktes wird insb. auf den ZVB SBZ Opladen eingegangen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aktuell in Leverkusen kein Biomarkt – insb. in der untersuchungsrelevanten Größenordnung – angesiedelt ist. Folglich würde dieser ein Alleinstellungsmerkmal für den Stadtbezirk Opladen bedeuten. Insb. die hohe Affinität eines Biomarktes zu jungen Zielgruppen ist dabei herauszustellen.

Für die mögliche Ansiedlung eines Supermarktes (rd. 1.800 m<sup>2</sup> Gesamt-VKF) und eines Biomarktes (rd. 800 m<sup>2</sup> Gesamt-VKF) ist folgendes festzuhalten:

- So ist das Angebot mit rd. 3.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>). Somit ist das Angebot im Lebensmittelvollsortiment durch die Fa. REWE geprägt. Mit der möglichen Ansiedlung eines Supermarktes bestünde die Chance einen anderen Betreiber zu ergänzen (bspw. EDEKA) um zur Steigerung der Angebotsvielfalt im ZVB Opladen beitragen zu können. Ein Biomarkt würde insb. vor dem Hintergrund des Alleinstellungsmerkmals zu einer qualitativen Verbesserung der Angebotssituation beitragen.
- Gegenüber den Angebotsstrukturen im SBZ Opladen wird eine Verkaufsflächenzunahme um rd. 62 % erreicht (VKF-NuG). 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 und s. Kapitel 5.2).
- 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. 6 - 9 % 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. Durch die mögliche Entwicklung eines Biomarktes kann ein Kaufkraftzufluss von außerhalb des Stadtbezirkes angenommen werden (Alleinstellungsmerkmal).
- Die Relation des Umsatzes der untersuchten VKF im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zur sortimentsbezogenen Kaufkraft im Stadtbezirk erreicht 7 %. Dieser

Wert ist als gering zu bewerten und zeigt keine Überdimensionierung der untersuchten Verkaufsflächen für einen Supermarkt und einen Biomarkt an. Dabei ist zu beachten, dass ein Biomarkt in der geprüften Größenordnung eine hohe Strahlkraft besitzt, welche zum Teil über den Stadtbezirk hinaus reicht (Alleinstellungsmerkmal). Folglich fällt die Umsatz-Kaufkraft-Relation für den Stadtbezirk Opladen geringer aus.

- Somit ist auch in der Zusammenschau mit dem derzeit in Bau befindlichen REWE (rd. 1.800 m<sup>2</sup> Gesamt-VKF) ein angemessener Verkaufsflächenzuwachs zu attestieren. Insb. im Hinblick auf die Strahlkraft eines möglichen Verbrauchermarktes.
- Angesichts der geringen Umverteilungen im Stadtbezirk und in der Gesamtstadt Leverkusen sind negative Auswirkungen auf Nachbarkommunen ebenfalls nicht zu erwarten.

**Ein Supermarkt mit rd. 1.800 m<sup>2</sup> Gesamt-VKF und ein Biomarkt mit rd. 800 m<sup>2</sup> GVKF sind 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 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 „Leverkusener Liste“ als nahversorgungsrelevante - und somit gleichzeitig auch als zentrenrelevante Sortimente einzustufen.

#### **3 Ziel Beeinträchtungsverbot:**

- *„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 4.2) die Umsatzumverteilungen für die zentralen Versorgungsbereiche abschätzen (s. Kapitel 5).
- Entsprechend der vorstehenden Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 5 werden durch eine mögliche Einzelhandelsentwicklung keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur ausgelöst.

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

## 8 Zusammenfassung der Empfehlungen für eine mögliche Einzelhandelsentwicklung in den zwei untersuchten Varianten

Im vorliegenden Gutachten wurde die Verträglichkeit von zwei weiteren Varianten untersucht, welche die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie (in Variante 1) Drogeriewaren tangieren. Zum einem ein Verbrauchermarkt (Variante 1) und zum anderen ein Lebensmittelsupermarkt mit zusätzlichem Biomarkt (Variante 2). Im Drogeriewarensegment wurde dabei für Variante 1 die bereits empfohlene fachmarktspezifische Drogeriewarenverkaufsfläche von rd. 400 m<sup>2</sup> berücksichtigt.

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

In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen Empfehlungen zusammengefasst:

**Tabelle 10: Zusammenfassung der wesentlichen Empfehlungen für die zwei Entwicklungsvarianten im Bereich nbso-Westseite**

Varainte	Geprüfte VKF in m <sup>2</sup>	Verträgliche VKF in m <sup>2</sup>
Variante 1: Verbrauchermarkt	3.000	3.000 (davon max. 390 m <sup>2</sup> Drogeriewaren und max. 300 m <sup>2</sup> zentrenrelevante Randsortimente)
Variante 2: Supermarkt (SM) + Biomarkt (BM)	1.800 (SM) + 800 (BM)	1.800 (SM) + 800 (BM)

Quelle: Eigene Darstellung.

## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Untersuchungsraum für die Prüfung eines \_\_\_\_\_  
Lebensmittelvollsortimenters + Biomarkt bzw. einen \_\_\_\_\_  
Verbrauchermarkt (Gesamtstadt Leverkusen) \_\_\_\_\_ 9
- Abbildung 2: Einzugsgebiet der Variante 1 (Verbrauchermarkt) \_\_\_\_\_ 17
- Abbildung 3: Einzugsgebiet der Variante 2 (Supermarkt und Biomarkt) \_\_\_\_\_ 19

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenprogramm einer möglichen Entwicklung eines _____ Verbrauchermarkts auf der nbso-Westseite _____ (untersuchungsrelevanten Sortimente) _____	5
Tabelle 2:	Flächenprogramm einer möglichen Entwicklung eines _____ Supermarktes und Biomarktes auf der _____ nbso-Westseite (untersuchungsrelevanten Sortimente) _____	6
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Stadtbezirk II _____ und in der Gesamtstadt _____	10
Tabelle 4:	Verkaufsfläche und Umsatz der _____ untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen auf _____ Stadtbezirksebene (Nahrungs- und Genussmittel) _____	11
Tabelle 5:	Einzelhandelszentrilität in den untersuchungsrelevanten _____ Sortimenten nach Untersuchungsraum _____	15
Tabelle 6:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose für _____ Variante 1 (Verbrauchermarkt) _____	21
Tabelle 7:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose für Variante 2 _____ (Supermarkt + Biomarkt) _____	22
Tabelle 8:	Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten _____ Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren – hier Variante 1 (in Klammern unter Einbezug der rd. _____ 1.400 zusätzlichen Einwohner) _____	26
Tabelle 9:	Umsatzumverteilungen in der in dieser Variante _____ untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und _____ Genussmittel – hier Variante 2 (in Klammern unter Einbezug der _____ rd. 1.400 zusätzlichen Einwohner) _____	33
Tabelle 10:	Zusammenfassung der wesentlichen Empfehlungen für die _____ zwei Entwicklungsvarianten im Bereich nbso-Westseite _____	45

## 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 (2014): Leverkusener Wohnungsmarktbericht, Leverkusen.

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