

# Gut- achten

06/2025

**Auswirkungsanalyse für die geplante  
gewerbliche Entwicklung am Königsberger  
Platz in Leverkusen-Rheindorf  
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Prüfung der Ansiedlung der  
einzelhandelsspezifischen Hauptbestandteile:  
**Supermarkt und Drogeriefachmarkt** sowie  
Bewertung **ergänzender kleinteiliger  
Nutzungen**

# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner GmbH**  
info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund,  
Handelsregisternummer HRB  
33826, Hauptsitz: Dortmund

### Standort Dortmund

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

### Standort Hamburg

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

### Standort Karlsruhe

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

### Standort Leipzig

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

---

## AUFTRAGGEBER

**WGL Wohnungsgesellschaft  
Leverkusen GmbH**  
Heinrich-von-Stephan-Straße 6  
51373 Leverkusen

---

## VERFASSER

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

Dortmund, 11.06.2025

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

**Neue Wege. Klare Pläne.**

# Inhaltsverzeichnis

	<b>KAPITEL</b>	<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Methodik</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Standortbeschreibung</b>	<b>9</b>
3.1	Makrostandort	9
3.2	Mikrostandort und Vorhabenbeschreibung	10
<b>4</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>12</b>
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	12
4.2	Angebotsanalyse	15
4.3	Nachfrageanalyse	17
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	19
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	23
<b>5</b>	<b>Vorhabendaten</b>	<b>24</b>
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	24
5.2	Umsatzprognose für das Planvorhaben (Supermarkt + Rossmann)	25
<b>6</b>	<b>Auswirkungsanalyse</b>	<b>30</b>
6.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	30
6.2	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	32
6.3	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Leverkusen 2025)	37
6.4	Ergänzende Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP NRW 2019)	40
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>42</b>
	<b>Anhang</b>	<b>I</b>

# 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Leverkusen-Rheindorf (Nord) ist eine umfassende Quartiersentwicklung vorgesehen bzw. phasenweise bereits in der Umsetzung. Neben der bereits angestoßenen und teilabgeschlossenen Wohnbauentwicklungen ist nunmehr die Neuordnung der **Gewerbesituation rund um den Königsberger Platz** avisiert:

**Abbildung 1:** Entwurfsplanung (Belegungsvorschlag)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH unter Verwendung des städtebaulichen Entwurfs des Büros Henning Shin Architekten (2024).

Stadt + Handel hat für den gewerblichen Besatz entsprechende Empfehlungen für einen konzeptionell zielführenden und tragfähigen Gewerbesatz herausgearbeitet<sup>1</sup>. Dieser umfasst neben Einzelhandel auch Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie und Dienstleistungen. Insgesamt wurde im Ergebnis zwischen must-have-, nice-to-have- und optionale Nutzungen unterschieden (s. folgende Abbildung).

**Abbildung 2:** Empfehlungen zu Nutzungen und Verkaufsflächenbedarfen

Gewerbenutzungen (Einzelhandel)	VKF-Bedarf (in m <sup>2</sup> )	Flächenbedarf (BGF) (in m <sup>2</sup> )
<b>Nutzungen: must have</b>		
Lebensmittelvollsortimenter	1.800 - 2.100	2.400 - 2.800
(Nach-)Nutzung PENNY-Immobilie (Drogeriemarkt, Facheinzelhandel, Fitnessstudio, Gastronomie)	600	800
Bäckerei, Kiosk/Lotto Toto	je 50 - 100	je 100 - 150
<b>Nutzungen: nice to have</b>		
Blumenladen	100 - 150	150 - 200
weitere spezialisierte Anbieter des kurzfristigen Bedarfs (Feinkost, Fleischerei)	je 50 - 100	je 100 - 150
Schreibwarenladen	100 - 150	150 - 200
Fahrradgeschäft	100	150 - 200 (inkl. Werkstatt)
Weiterer Facheinzelhandel im mittel- und langfristigen Bedarf (Optiker/Hörgeräteakustiker, kleines Sanitätshaus)	je 100	je 150 - 200
<b>Summe (VKF – BGF (Annäherungswerte))</b>	<b>2.500 - 3.700</b>	<b>3.400 - 5.200</b>
<b>Alternativnutzungen: Optionen</b>		
Bekleidungsgeschäft	300 - 400	400 - 500
Einrichtungsladen/Haushaltswaren	150 - 200	200 - 250
Uhren-/Schmuckgeschäft	50 - 100	100 - 150

Quelle: Stadt + Handel 2025, S. 55.

**Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente. Die must have-Nutzungen werden dabei perspektivisch in einem Sondergebiet gefasst und die nice to have-Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet oder bspw. Urbanen Gebiet realisiert.**

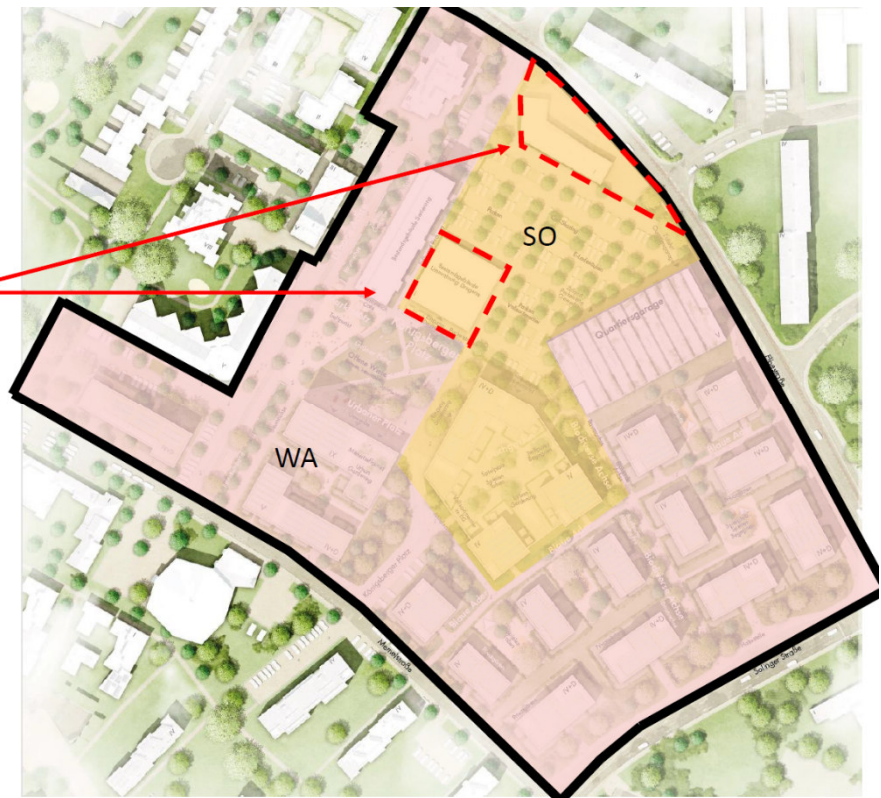
<sup>1</sup> Im Folgenden als **Stadt+Handel 2025** bezeichnet.

### Abbildung 3: Geltungsbereich B-Plan und mögliche Festsetzungen

#### Bebauungsplan

Festsetzung WA und SO

Ggf. abweichende  
Baugebiete z.B. GE, MI,  
MU



Städtebauliches Konzept:  
WGL, KRAFT.RAUM, HENNING | SHIN ARCHITECTEN

Quelle: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH unter Verwendung des städtebaulichen Entwurfs des Büros Henning Shin Architekten (2024).

Stadt+Handel hat auf Basis der schon frühzeitig feststehenden Magnetnutzungen (Supermarkt und ggf. Drogeriemarkt) eine Analyse und entsprechende Empfehlungen zum strukturprägenden und kleinteiligen Gewerbebesatz getroffen. Im Wesentlichen mit folgenden Ergebnissen, welche als Basis für die Auswirkungsanalyse dienen:

- Neubau **großflächiger Lebensmittelsupermarkt** mit max. 2.100 m<sup>2</sup> VKF bei (zunächst) kurz-/mittelfristigem Weiterbetrieb Penny (600 m<sup>2</sup> VKF) zzgl. **Konzessionäre** max. 200 m<sup>2</sup> VKF
- ggf. Ansiedlung eines **Drogeriefachmarktes** (hier realistisch: Rossmann<sup>2</sup>) mit 600 m<sup>2</sup> VKF (sodann in der derzeit von Penny belegten Immobilie)

Das Planvorhaben überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF). Das Planvorhaben ist somit neben Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatz-

<sup>2</sup> Der Betreiber (dm) agiert bereits mit einer marktgerechten und modern aufgestellten Filiale in unmittelbarer Nähe zur Quartiersplanung (innerhalb des NVZ Rheindorf-Nord). Darüber hinaus profitiert der dm-Markt von einer guten verkehrlichen Anbindung und Einsehbarkeit sowie von Kopplungsvorteilen mit dem LIDL-Markt. In diesem Kontext erscheint eine Verlagerung des dm-Marktes in das Quartier Königsberger Platz nicht realistisch. Für eine mögliche Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Quartier kommt somit lediglich der Betreiber Rossmann in Frage.

wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

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

#### **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum,

#### **Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen**

- Einordnung in die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Leverkusen 2025<sup>3</sup>.

#### **Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen**

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP NRW 2019.

#### **Nutzungen (absehbar außerhalb des Sondergebiets)**

- **weitere Ladeneinheiten**, in Summe max. 800 m<sup>2</sup> VKF

Bei den kleinteiligen (max. je 150 m<sup>2</sup> VKF und in Summe max. 800 m<sup>2</sup> VKF) v. a. nahversorgungsrelevanten und nur untergeordnet zentrenrelevanten Nutzungen handelt es sich um übliche Nutzungen in einem zentralen Versorgungsbereich. Eine entsprechende Zulässigkeit ist gegeben und eine entsprechende Einordnung erfolgt im Kapitel 6.3 (EHK Leverkusen 2025).

---

<sup>3</sup> Im Folgenden als **EHK Leverkusen 2025** bezeichnet.

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

## Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)<sup>4</sup> sowie Drogeriewaren (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel)<sup>5</sup> (= zentren- und nahversorgungsrelevant gem. Leverkusener Sortimentsliste; vgl. EHK Leverkusen 2025<sup>6</sup>, S. 157) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Januar 2025 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **Innerhalb und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment;

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

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

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in Leverkusen (z. B. zentraler Versorgungsbereich) weichen aufgrund des zeitlichen Versatzes zwischen beiden Verkaufsflächenerhebungen zum Teil von den Angaben im EHK Leverkusen 2017 (Einzelhandelserfassung März/April 2016) sowie EHK Leverkusen 2025 (Einzelhandelserfassung Dezember 2023) ab.

## Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt<sup>7</sup>. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

---

<sup>4</sup> Im Folgenden als **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

<sup>5</sup> Im Folgenden als **Sortiment Drogeriewaren** bezeichnet.

<sup>6</sup> Die Sortimentsliste wurde in der Teilfortschreibung des EHK Leverkusen 2025 nicht verändert und bezieht sich auf das EHK Leverkusen 2017.

<sup>7</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

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

### **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2024 (Eigene Berechnungen) sowie auf Einwohnerzahlen seitens der Stadt der Leverkusen 2023 (aktuelle Bevölkerungszahl) sowie seitens des Auftraggebers (perspektivische Bevölkerungszahl unter Berücksichtigung der Quartiersentwicklung).

### **Städtebauliche Analyse**

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BaGB, der BauNVO und des LEP NRW.

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

### **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen**

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

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall<sup>8</sup> in die Untersuchung einzustellen.

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

---

<sup>8</sup> Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

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

### **Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens**

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

### **Dynamische Wirkungsanalyse**

Da das Planvorhaben Bestandteil einer Quartiersentwicklung, wird der Markteintrittszeitpunkt des neu anzusiedelnden Lebensmittelmarktes und Rossmann-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist daher erst in 2032 zu rechnen. Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile).

Bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens 2032 ist gemäß unter Berücksichtigung der geplanten Schaffung von weiterem Wohnraum im Rahmen der Quartiersentwicklung eine leicht positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.13.1).

Die Ableitung der sortimentspezifischen Nachfrageentwicklung zum Prognosejahr 2032 erfolgt anhand einer Auswertung der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche auf Basis der sortimentspezifischen Kaufkraftentwicklungen der vergangenen 10 Jahre (IfH 2014 - 2024) sowie unter Berücksichtigung der Entwicklung des Onlineanteils in den jeweiligen Branchen und der Ableitung einer Prognose auf Basis des HDE Online-Monitors 2017 - 2024. Dabei wurden die in den letzten Jahren einhergehenden Impulse und Einflüsse auf die Ausprägung der Branchenzahlen (bspw. COVID-19, Inflation, Wirtschaftskrise) berücksichtigt und i. S. eines Worst Case-Ansatzes möglichst nachteilig für die jeweilige Branche ausgelegt.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und das Sortiment Drogeriewaren wird auf dieser Basis eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis 2032 prognostiziert (Nahrungs- und Genussmittel: + 6,5 %, Drogeriewaren: + 11,7 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3).

Im Zuge der mit der hohen Inflationsrate verbundenen Effekte, ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- Die in den vergangenen und auch zukünftigen Monaten hohe Inflationsrate wirkt sich negativ auf die Umsätze aus, da die Verbraucher durch die steigenden Preise die Ausgaben zunehmend sorgfältiger planen und auch auf günstigere Produkte ausweichen. Gleichzeitig steigen im Zuge des erhöhten Preisniveaus auch die Verbrauchsausgaben im Handel;
- Weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Online-Monitor 2024) und logistische Herausforderungen (Kühlkette (Nahrungs- und Genussmittel), Mindestbestellwert, Verfügbarkeiten) sowie bei kurzfristig gefragten Verbrauchsartikeln im Segment Drogeriewaren

Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren der letzten Jahre angesichts der wesentlichen Auswirkungen der Inflation/Preissteigerung weiterhin anhält, ist derzeit noch nicht abschließend abzusehen. Angesichts dessen wird im Sinne des Worst Case-Ansatzes auf eine Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung verzichtet.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt<sup>9</sup>. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

---

<sup>9</sup> Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

# 3

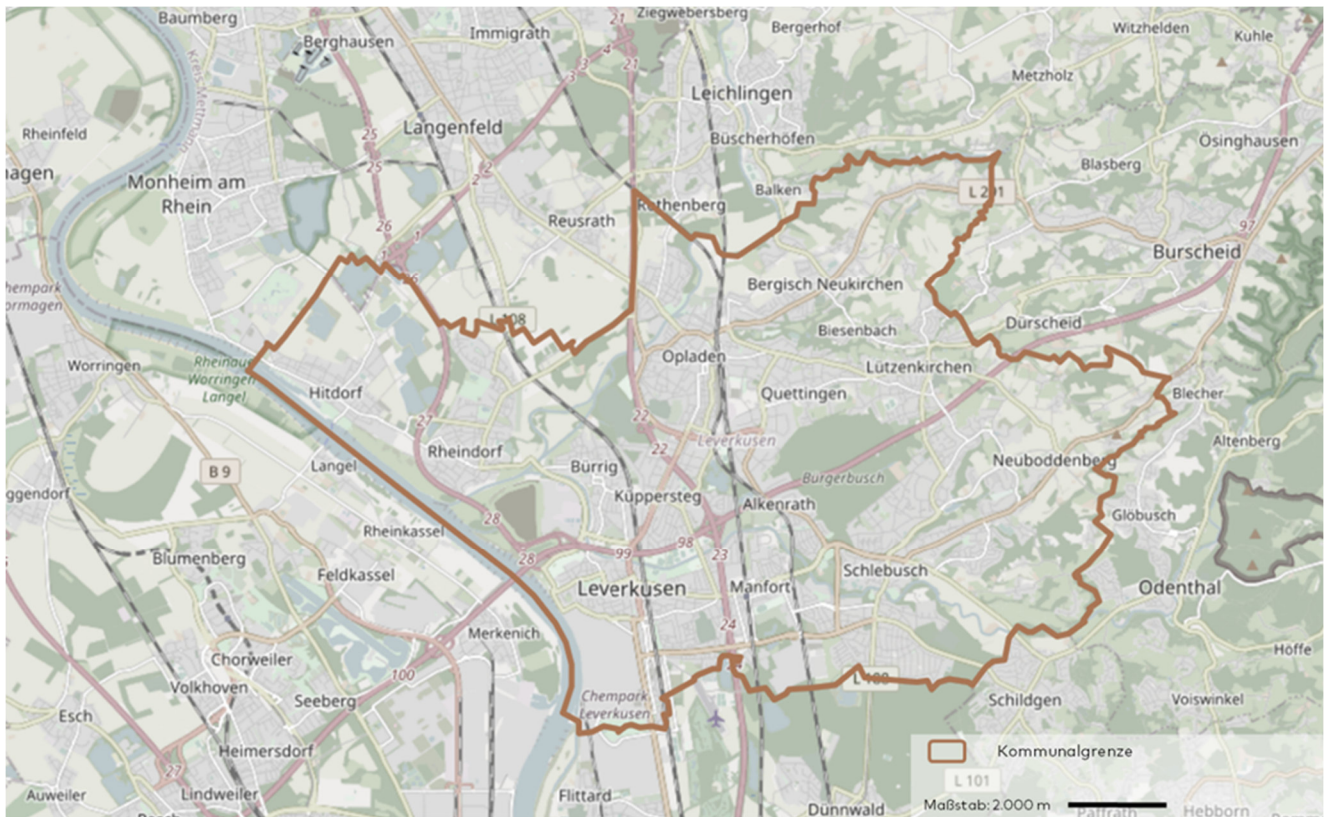
## Standortbeschreibung

### 3.1 MAKROSTANDORT

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

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

Abbildung 4: Lage in der Region



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

Das Stadtgebiet unterteilt sich in drei Stadtbezirke und diese wiederum in insgesamt 16 statistische Bezirke. Der Planstandort befindet sich im statistischen Bezirk Rheindorf (Stadtbezirk I), mit 25.123 Einwohnern. In der Gesamtstadt leben nach Angaben der Stadt Leverkusen insgesamt 169.658 Einwohner<sup>10</sup>.

### 3.2 MIKROSTANDORT UND VORHABENBESCHREIBUNG

Im nördlichen Bereich des statistischen Bezirks Rheindorf ist eine umfassende Quartiersentwicklung geplant bzw. befindet sich aktuell bereits in der Umsetzung. Neben der bereits angestoßenen und teilabgeschlossenen Wohnbautwicklung ist nunmehr die Neuordnung der Gewerbesituation rund um den Königsberger Platz avisiert. Stadt + Handel hat hierfür Empfehlungen für einen konzeptionell zielführenden und tragfähigen Gewerbesatz herausgearbeitet.

Eine mögliche Anordnung der Gewerbenutzungen ist in der nachfolgenden Abbildung rechts dargestellt. Es wird ersichtlich, dass sich die geplanten und zu begutachtenden Einzelhandelsbetriebe in siedlungsräumlich integrierter Lage mit signifikantem Bezug zur umliegenden Wohnbebauung befinden werden.

Im direkten Standortumfeld befindet sich nördlich des Königsberger Platzes mit dem Lebensmitteldiscounter LIDL und dem Drogeriefachmarkt dm ein weiterer Versorgungsschwerpunkt. Zudem sind nördlich des Königsberger Platzes zahlreiche medizinischen Einrichtungen und Dienstleistungen sowie ein weiterer Lebensmitteldiscounter (Penny) verortet. Westlich des Planquartiers grenzt zudem eine Seniorenwohnanlage an. Zudem ist das Standortumfeld von weiteren gewerblichen Nutzungen (z. B. Sparkasse, Co-Working-Space, Büroflächen, Café) geprägt, wodurch dem Standortbereich insgesamt eine hohe Multifunktionalität zukommt.

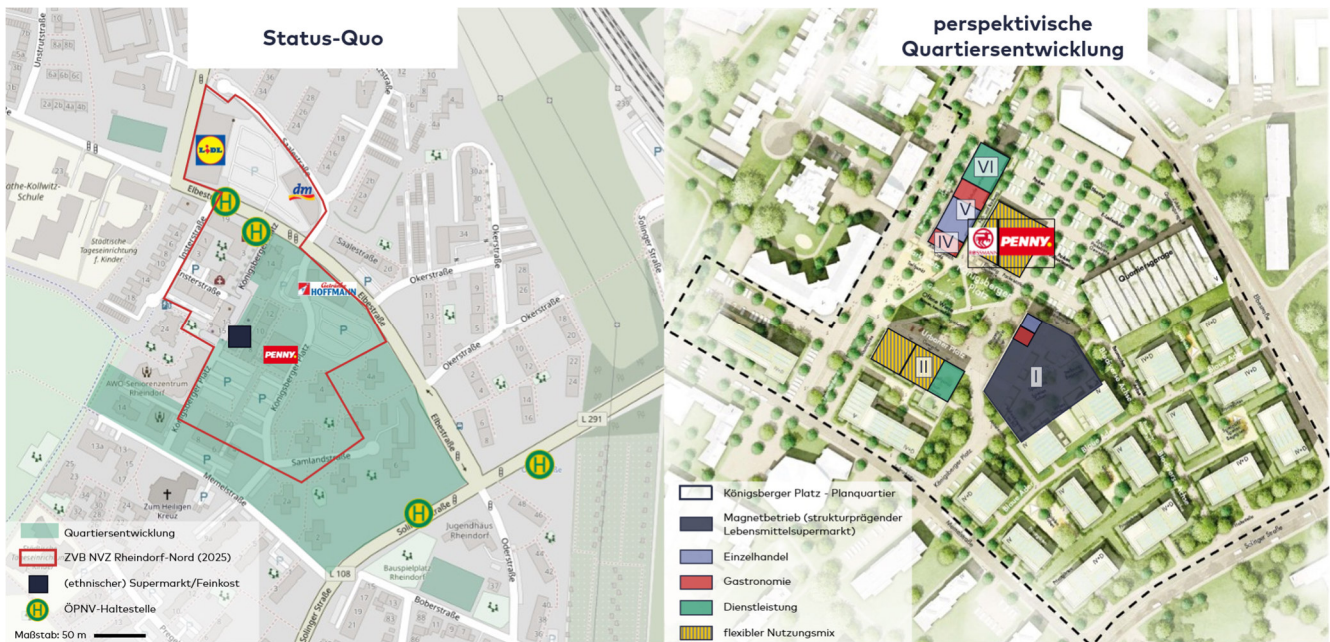
Angesichts dessen sowie unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion, welche der Standortbereich bereits heute aufweist, ist ein Teil des Planquartiers als zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Rheindorf-Nord ausgewiesen (s. nachfolgende Abbildung).

**Mit der Quartiersentwicklung wurde eine Anpassung der Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs im Rahmen einer Konzeptfortschreibung (EHK Leverkusen 2025) vorgenommen, sodass sich die betreffenden Einzelhandelsnutzungen perspektivisch innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befinden werden.**

---

<sup>10</sup> Quelle: Stadt Leverkusen (Stand: 31.12.2023).

**Abbildung 5:** Mikrostandort des Planstandortes und perspektivische Entwicklung (Belegungsvorschlag)



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; links: Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; rechts: Darstellung Stadt + Handel auf Basis WGL, KRAFT.RAUM, HENNING | SHIN ARCHITEKTEN.

Aufgrund der direkten Lage an der L 108 (Elbestraße) und L 291 (Sodinger Straße) sowie der räumlichen Nähe zur westlich gelegenen A 59 besteht für das Quartier eine sehr gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV). Im Zuge der Quartiersentwicklung ist die Bereitstellung/Neuordnung von PKW-Stellplätzen vorgesehen. Den Bewohnern des Quartiers steht künftig eine neue Quartiersgarage mit rd. 300 Stellplätzen zur Verfügung. Ergänzend sind im Rahmen der Quartiersentwicklung weiterhin eigens für die projektierten Gewerbeeinheiten ebenerdige PKW-Stellplätze (Außenparkplatz im Bereich des geplanten Lebensmittelvollsortimentes) vorgesehen.

Durch die beiden Bushaltestellen „Königsberger Platz“ und „Oderstraße“ besteht eine unmittelbare ÖPNV-Anbindung. Dabei wird über die Bushaltestelle „Königsberger Platz“ ein direkter Übergang ins Quartier gewährleistet, was sich positiv auf die Sichtbarkeit der projektierten Gewerbenutzungen auswirkt. Das quartiersbezogene ÖPNV-Angebot wird durch die in fußläufiger Entfernung verortete S-Bahn-Station „Leverkusen-Rheindorf“ östlich des Untersuchungsstandorts qualitativ ergänzt.

# 4

## Markt- und Standortanalyse

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

### 4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

#### Einzugsgebiet

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

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

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation (ZVB NVZ Rheindorf-Süd, Netto-Markt im Bereich Felderstraße) und der siedlungsräumlichen Struktur im Wesentlichen den Stadtteil Rheindorf-Nord und entspricht damit dem definierten Versorgungsraum des ZVB NVZ Rheindorf-Nord gemäß EHK Leverkusen 2017. Das Kerneinzugsgebiet wird im Westen, Norden und Osten von den jeweiligen Siedlungsrändern begrenzt. In Richtung Süden endet das Kerneinzugsgebiet bei der Yitzhak-Rabin-Straße/Am Vogelsang, was sich aus der Versorgungsfunktion des südlich gelegenen ZVB NVZ Rheindorf-Süd (insb. durch EDEKA und Rossmann) ergibt. In dieser Zone ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Inklusive Wohnbauentwicklung leben perspektivisch über 10.000 Einwohner im Kerneinzugsgebiet.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die südlich und südwestlich anschließenden Stadtteile Rheindorf-Süd und Hitdorf. Es ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben in Zusammenschau mit den weiteren Nutzungen eine Mitversorgungsfunktion für die entsprechenden Siedlungslagen einnimmt: Zum einen handelt es sich bei dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter um einen derzeit deutlich unterrepräsentierten Betriebstyp. Zum Anderen wird im Stadtteil Hitdorf das Sortiment Drogeriewaren lediglich als Randsortiment insbesondere der bestehenden Lebensmittelmärkte angeboten, sodass das Planvorhaben (Rossmann) auch eine gewisse Versorgungsbedeutung für die dort lebende Bevölkerung einnimmt. Eine Ausdehnung darüber hinaus ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen infolge der siedlungsräumlichen Strukturen nicht gegeben. Aufgrund der größeren Raum-Zeit-Distanz und der umfassenderen Wettbewerbssituation ist im erweiterten Einzugsgebiet mit einer leicht geringeren Marktdurchdringung als im Kerneinzugsgebiet zu rechnen.

### **Ableitung des Untersuchungsraumes**

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings geringfügig weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Der Untersuchungsraum orientiert sich dabei insbesondere an den Siedlungsstrukturen der Stadtteile Rheindorf und Hitdorf, welche sich räumlich abgesetzt zwischen den kompakten Siedlungslagen von Leverkusen im Osten und Monheim im Westen befinden. Zusätzlich beschränken die Flussläufe des Rheins im Süden und der Wupper im Südosten eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraums in diese Richtungen.

Abbildung 6 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet des Planvorhabens dar.

**Abbildung 6:** Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 01/2025; ZVB-Abgrenzung: EHK Leverkusen 2017.

Insgesamt befinden sich drei zentrale Versorgungsbereiche (NVZ Rheindorf-Nord, NVZ Rheindorf-Süd, NVZ Hitdorf) im Untersuchungsraum.

### Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose ergibt sich insbesondere aus der Quartiersentwicklung. Im Zuge dessen sind rd. 184 neue Wohneinheiten geplant. Dies entspricht einem zusätzlichen Potenzial von 368 Einwohner bei einer Ø HH-Größe von 2,0). Somit ergibt sich die folgende positive Bevölkerungsprognose für den Untersuchungsraum (siehe folgende Tabelle). Insgesamt wird für den gesamten Untersuchungsraum ein leichter Bevölkerungsanstieg von rd. 1,5 % prognostiziert<sup>11</sup>.

**Tabelle 1:** Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Stadtteilen (inkl. Prognose 2032)

Leverkusener Stadtteile	Bevölkerung (Stand 31.12.2023)	Bevölkerung (Prognose 2032)	Bevölkerungsentwicklung in %
Rheindorf-Nord (Kerneinzugsgebiet)	9.675	10.043	+ 3,8
Rheindorf-Süd	6.771	6.711	+/- 0
Hitdorf	7.582	7.582	+/- 0
<b>GESAMT</b>	<b>24.028</b>	<b>24.396</b>	<b>+ 1,5</b>

Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis von Angaben des Auftraggebers und Stadt Leverkusen 2023.

<sup>11</sup> Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

## 4.2 ANGEBOTSANALYSE

### Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse keine entsprechenden Marktveränderungen bekannt.

### Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

#### Nahrungs- und Genussmittel

Im Untersuchungsraum sind vier Lebensmitteldiscounter angesiedelt (inkl. Penny-Markt, welcher im Zuge der Quartiersentwicklung voraussichtlich entfallen wird). Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 500 und 1.500 m<sup>2</sup> und durchschnittlich rd. 940 m<sup>2</sup> VKF auf. Des Weiteren sind zwei Lebensmittelsupermärkte (EDEKA in den ZVB NVZ Rheindorf-Süd und Hitdorf) mit einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.020 m<sup>2</sup> VKF im Untersuchungsraum verortet.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch einen strukturprägenden Getränkemarkt (NuG-VKF > 300 m<sup>2</sup>) sowie weitere kleinteilige Fachgeschäfte (u. a. Bäcker, ethnisch geprägtes Lebensmittelgeschäft, Kiosk) arrondiert.

Insgesamt befinden sich fünf der sieben strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als stark unterdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,24 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW)<sup>12</sup>. Dies ist zum einen auf ein tendenziell schwächer ausgeprägtes Angebotsnetz sowie auf die in Teilen eingeschränkte marktgängige Ausgestaltung der Verkaufsflächendimensionierungen der Lebensmittelmärkte zurückzuführen.

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

---

<sup>12</sup> Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2024; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

**Tabelle 2:** Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum

Kommune	Lagedetail (strukturprägender Anbieter)	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro
Leverkusen	ZVB NVZ Rheindorf-Nord (LIDL, Penny, Trink & Spare)	2.600	16,3
	ZVB NVZ Rheindorf-Süd (EDEKA)	1.400	8,9
	ZVB NVZ Hitdorf (EDEKA)	900	5,0
	sonstige Lage* (ALDI Süd, Netto Marken-Dis- count)	1.800	14,3
<b>GESAMT**</b>		<b>6.700</b>	<b>44,4</b>

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 01/2025; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2024/2025; VKF auf 100 m<sup>2</sup>, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); \*\*Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Mit den Angebotsstrukturen im NVZ Rheindorf-Nord ist der räumliche Angebotschwerpunkt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel dort auszumachen. Dabei ist festzuhalten, dass der ZVB aktuell primär eine discountierte Versorgungsfunktion einnimmt.

Die beiden weiteren ZVB innerhalb des Untersuchungsraums sind jeweils durch den Magnetbetrieb EDEKA geprägt und werden zusätzliche kleinteilige Nutzungen ergänzt. Bei den beiden Lebensmittelmärkten in den sonstigen Lagen handelt es sich weitestgehend um Einzelstandorte.

#### Drogeriewaren

Das Angebot im Sortiment Drogeriewaren im Untersuchungsraum wird im Wesentlichen durch die beiden Drogeriefachmärkte dm (ZVB NVZ Rheindorf-Nord) und Rossmann (ZVB NVZ Rheindorf-Süd) geprägt. Somit befinden sich beide strukturprägenden Märkte innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Während es sich bei dem dm-Markt um einen modern aufgestellten Drogeriemarkt mit einer marktgerechten Verkaufsfläche handelt, stellt sich der Rossmann angesichts seiner Größe und damit verbundenen Marktaufstellung weniger marktgängig dar. Die Randsortimente der Lebensmittelmärkte und Non-Food-Fachmärkte sowie Fachgeschäfte (insb. Apotheken) ergänzen das Angebot im Sortiment Drogeriewaren.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Drogeriewaren im Untersuchungsraum ist aktuell als leicht überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,05 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW)<sup>13</sup>. In quantitativer Hinsicht besteht somit eine gute Ausstattung im Sortiment Drogeriewaren im Untersuchungsraum.

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

<sup>13</sup> Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,04 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2024; Verkaufsflächen strukturprägender Drogeriefachmärkte (VKF > 300 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

**Tabelle 3:** Verkaufsfläche und Umsatz Drogeriewaren im Untersuchungsraum

Kommune	Lagedetail (strukturprägender Anbieter)	Drogeriewaren	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro
Leverkusen	ZVB NVZ Rheindorf-Nord (dm)	800	5,2
	ZVB NVZ Rheindorf-Süd (Rossmann)	500	2,6
	ZVB NVZ Hitdorf (-)	< 100	0,6
	sonstige Lage* (-)	100	0,6
<b>GESAMT**</b>		<b>1.500</b>	<b>8,9</b>

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 01/2025; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2024/2025; VKF auf 100 m<sup>2</sup>, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1);

\*\*Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Der räumliche Angebotsschwerpunkt ist somit – bedingt durch den Drogeriefachmarkt dm – im ZVB NVZ Rheindorf-Nord auszumachen. Nachgeordnet weist das NVZ Rheindorf-Süd eine ergänzende Angebotsfunktion auf. In den weiteren Lagen im Untersuchungsraum nimmt das Sortiment Drogeriewaren aufgrund des Fehlens eines strukturprägenden Angebots eine deutlich untergeordnete Rolle ein.

### 4.3 NACHFRAGEANALYSE

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

Im Untersuchungsraum wird eine nahezu bundesdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 99 erreicht (IfH Köln 2024). Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.

**Tabelle 4:** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2023)	Kaufkraft in Mio. Euro	
		Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Leverkusen*	24.028	73,4	10,0

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2024; Einwohnerzahlen: Stadt Leverkusen 2023; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Die Zentralität<sup>14</sup> im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** beträgt somit aktuell bezogen auf den Untersuchungsraum rd. 61 %. Die Kaufkraftabflüsse ergeben sich dabei aus dem Fehlen eines Verbrauchermarktes/SB-Warenhauses (in Kombination mit der Verortung zweier Kaufland-Märkte im nahegelegenen Monheim am Rhein und Langenfeld (Rheinland)) und des schwächer ausgeprägten Angebotsnetzes im Untersuchungsraum. Die niedrige Zentralität korrespondiert somit auch mit der deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung. Im Kerneinzugsgebiet beträgt die Zentralität lediglich rd. 56 %. Es ist davon auszugehen, dass sich die zusätzlichen Kaufkraftabflüsse insbesondere auch durch das Fehlen eines Lebensmittelvollsortimenters ergeben.

Im Sortiment **Drogeriewaren** ist im Untersuchungsraum eine Zentralität von rd. 89 % festzustellen. Somit sind dem Untersuchungsraum keine umfangreichen sortimentspezifischen Kaufkraftabflüsse zu attestieren, welche durch Pendlerbewegungen, Kopplungseinkäufe an anderweitigen Standorten außerhalb des Untersuchungsraums oder durch den Online-Handel bedingt werden. Die oben beschriebene bedeutende Versorgungsfunktion des Drogeriefachmarktes wird zudem angesichts der Zentralität von rd. 128 % im Kerneinzugsgebiet deutlich.

### **Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)**

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraum sowie einer weiteren Zeitspanne bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für das Jahr 2032 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2032;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel (auf Basis IFH 2014 - 2024);
- Entwicklung des Onlineanteils (auf Basis HDE Online-Monitor 2017 - 2024).

Anhand der Entwicklungsdynamik der letzten 10 Jahre sowie unter Berücksichtigung der zu erwartenden Entwicklung des sortimentspezifischen Online-Anteils lässt sich bis 2032 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 6,5 % sowie im Sortiment Drogeriewaren von + rd. 11,7 % ableiten. Diese wird im Sinne eines Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt (s. Kapitel 2).

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt fließt in die Prognose die positive Einwohnerentwicklung (+ rd. 1,5 %) infolge der Quartiersentwicklung mit ein. In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.1) findet die entsprechend leicht positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

---

<sup>14</sup> Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

#### **4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM**

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

Für die städtebaulichen Analysen des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereichs wurde auf das EHK Leverkusen sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

**Tabelle 5: Steckbrief ZVB NVZ Rheindorf-Nord**

Lage	
Verortung	Norden des Leverkusener Stadtteils Rheindorf
Distanz zum Vorhaben	Lage innerhalb des ZVB bzw. daran angrenzend
Einbindung in das Umfeld	sehr wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung mit hoher Mantelbevölkerung
Einzelhandelsstruktur	
	○ ● ● / <b>perspektivisch:</b> ○ ○ ●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur wird maßgeblich durch nahversorgungsrelevante (insb. Nahrungs- und Genussmittel, aber auch Drogeriewaren) geprägt. Neben zwei Lebensmittel-discountern, einem Drogeriefachmarkt und Getränkemarkt sind zudem weitere kleinteilige Fachangebote des periodischen Bedarfs im Zentrum. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	dm, LIDL, Penny
Verkehrliche Anbindung	
	○ ● ●
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr insbesondere über die L 108 (hier: Elbestraße, Masurenstraße) erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkte „Königsberger Platz“.
Städtebauliche Struktur	
	● ● ○ / <b>perspektivisch:</b> ○ ● ●
Struktur & Erscheinungsbild	Mit den Märkten LIDL und dm befindet sich ein funktional gestalteter, moderner und verkehrsgünstiger Kopplungsstandort im Norden den ZVB gelegen. Die gewachsenen Strukturen rund um den Königsberger Platz, welcher zuletzt als Stellplatzanlage genutzt wurde, sowie die Ladenzeile weisen in Bezug auf ihre Aufenthaltsqualität und ihres Erscheinungsbildes Defizite auf, welche im Zuge der Quartiersentwicklung behoben werden sollen. <b>Im Zuge der laufenden Quartiersentwicklung wird sich die Aufenthaltsqualität (weiter) deutlich erhöhen.</b>
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Räumliche Versorgungsfunktion für den statistischen Bezirk Rheindorf-Nord. Dieser wird angesichts des vorhandenen Nahversorgungsangebots im Wesentlichen erfüllt.
<b>Abgrenzung des ZVB</b> (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	<p><b>nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbesatz</b> Stand: 12 / 2023</p> <p>Einzelhandel unter 400 m<sup>2</sup> VKF          ● Nahrungs- und Genussmittel          ● Apothekenwaren</p> <p>Einzelhandel über 400 m<sup>2</sup> VKF          ■ Lebensmittelmärkte          ■ Getränkemarkte          ■ Drogeriemärkte</p> <p>— Zentraler Versorgungsbereich 2025          - - - Zentraler Versorgungsbereich 2017</p> <p>0 100 200 m</p>

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

**Tabelle 6:** Steckbrief ZVB NVZ Rheindorf-Süd

<b>Lage</b>	
Verortung	Süden des Leverkusener Stadtteils Rheindorf
Distanz zum Vorhaben	1,6 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	sehr wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung mit hoher Mantelbevölkerung
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	○ ● ●
Angebotsstruktur	Das Angebot wird hauptsächlich durch nahversorgungsrelevante Sortimente geprägt: Neben dem Lebensmittelvollsortimenter EDEKA und dem Drogeriemarkt Rossmann weist der ZVB zusätzlich ein kleinteiliges Fachangebot aus dem periodischen Bedarf an. Zusätzlich befindet sich ein Non-Food-Discounter im Nahversorgungszentrum, welcher auch Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs anbietet. Des Weiteren ergänzen Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe das Angebot im Nahversorgungszentrum.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA, Rossmann
<b>Verkehrliche Anbindung</b>	○ ● ●
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr insb. über die Wupperstraße bzw. den Straßenzug Pützdelle erreichbar, welche über eine unmittelbare Anbindung an die L 108 verfügen. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Pützdelle“.
<b>Städtebauliche Struktur</b>	○ ● ○
Struktur & Erscheinungsbild	Der ZVB erstreckt sich entlang des Straßenzuges Pützdelle/Wupperstraße auf einer Distanz von rd. 350 m und weist insgesamt eine kompakte und verdichtete städtebauliche Struktur auf, welche als weitestgehend kleinteilig bewertet werden kann. Eine Ausnahme bildet der Lebensmittelvollsortimenter EDEKA, welcher als Magnetbetrieb des Zentrums fungiert. Neben moderneren Immobilien- und Nutzungsqualitäten weist das Nahversorgungszentrum auch in die Jahre gekommene Angebotsqualitäten auf. Die Aufenthaltsqualität wird insbesondere durch die verkehrliche Prägung des ZVB eingeschränkt.
<b>Versorgungsfunktion</b>	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Räumliche Versorgungsfunktion für dem Süden des Stadtteils Rheindorf sowie ergänzend/untergeordnet für die angrenzenden Siedlungsbereiche in Hitdorf und Bürring. Diese wird angesichts des vorhandenen Angebots in Teilen erfüllt.
<b>Abgrenzung des ZVB</b> <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	<div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;"> <p><b>Einzelhandel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>● Gesundheits- und Körperpflege</li> <li>● Schnittblumen, Zeitschriften</li> <li>● Bekleidung, Wäsche</li> <li>● Schuhe, Lederwaren</li> <li>● Uhren, Schmuck, med.-ortho. Bedarf</li> <li>● Bücher, Schreibwaren</li> <li>● Elektroartikel, Unterhaltungselektronik</li> <li>● Spiel, Sport, Hobby</li> <li>● Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat</li> <li>● Einrichtungsbedarf</li> <li>● Baumarktsortiment, Gartenbedarf</li> <li>○ Leerstand</li> <li>○ Betrieb ≥ 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</li> <li>○ Betrieb &lt; 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</li> </ul> <p><b>Ergänzende Nutzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Gastronomie</li> <li>▲ Dienstleistung</li> <li>▲ Sonstige ergänzende Nutzung</li> </ul> <p>□ Zentraler Versorgungsbereich</p> </div> <div style="flex: 2;"> </div> </div>

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

**Tabelle 7: Steckbrief ZVB NVZ Hitdorf**

<b>Lage</b>	
Verortung	Zentrale Lage im Leverkusener Stadtteils Hitdorf
Distanz zum Vorhaben	3,8 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	sehr wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung mit hoher Mantelbevölkerung
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	○ ● ●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur verfügt über einen nahversorgungsrelevanten Schwerpunkt, welcher im Wesentlichen durch den Lebensmittelvollsortimenter EDEKA sowie ergänzend durch kleinteilige Betriebe, wie ein Kiosk, ein Blumengeschäft oder einen Bäcker, gebildet wird. Ein spezialisiertes und kleinteiliges Fachangebot bietet zudem Sortimente des aperiodischen Bedarfs an. Zusätzlich wirken Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe positiv auf die Multifunktionalität des Nahversorgungszentrum.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA
<b>Verkehrliche Anbindung</b>	○ ● ●
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr insb. über die Hitdorfer Straße erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Parkstraße und „Ringstraße“.
<b>Städtebauliche Struktur</b>	○ ● ○
Struktur & Erscheinungsbild	Der räumliche Schwerpunkt des gewerblichen Besatzes des ZVB ist entlang der Hitdorfer Straße auszumachen. In Richtung Norden bzw. Nordosten nimmt die Einzelhandelsdichte deutlich ab, sodass dieser Standortbereiche einen hohen Wohnnutzungsanteil aufweist. Das Erscheinungsbild entlang der Hitdorfer Straße wird v. a. durch Gebäude in Klinkeroptik geprägt, sodass der ZVB in diesem Bereich eine einheitliches und weitestgehend ansprechendes Erscheinungsbild aufweist. Insgesamt kann die städtebauliche Struktur als weitestgehend gewachsen und kleinteilig eingeordnet werden.
<b>Versorgungsfunktion</b>	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Räumliche Versorgungsfunktion für den Stadtteil Hitdorf. Diese wird angesichts des vorhandenen Angebots in weiten Teilen erfüllt.
<b>Abgrenzung des ZVB</b> <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	<p><b>Einzelhandel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>● Gesundheits- und Körperpflege</li> <li>● Schnittblumen, Zeitschriften</li> <li>● Bekleidung, Wäsche</li> <li>● Schuhe, Lederwaren</li> <li>● Uhren, Schmuck, med.-ortho. Bedarf</li> <li>● Bücher, Schreibwaren</li> <li>● Elektroartikel, Unterhaltungselektronik</li> <li>● Spiel, Sport, Hobby</li> <li>● Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat</li> <li>● Einrichtungsbedarf</li> <li>● Baumarktsortiment, Gartenbedarf</li> <li>○ Leerstand</li> <li>○ Betrieb ≥ 800 m² Verkaufsfläche</li> <li>○ Betrieb &lt; 800 m² Verkaufsfläche</li> </ul> <p><b>Ergänzende Nutzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Gastronomie</li> <li>▲ Dienstleistung</li> <li>▲ Sonstige ergänzende Nutzung</li> </ul> <p>□ Zentraler Versorgungsbereich</p>

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Leverkusen 2017, S. 97f.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

## 4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung (Daumen hoch: das Vorhaben ist in der Lage Chancen zu heben; Ausrufezeichen: hier gilt es eine vertiefende Bewertung vorzunehmen):



- Der Vorhabenstandort befindet sich in zentraler Lage rund um den Königsberger Platz in Rheindorf-Nord. Die Lage ist als zentraler Versorgungs- und Nahversorgungszentrum Rheindorf-Nord ausgewiesen und umfasst eine Mantelbevölkerung von weit über 7.000 Einwohnern. Die räumliche, quantitative und qualitative Nahversorgungsfunktion des Vorhabens liegt demnach auf der Hand.



- Die Wettbewerbsstrukturen sind räumlich gut in den beiden Stadtteilen Rheindorf und Hitdorf verteilt. Es gibt keine übermäßig ausgeprägten Agglomerationsstandorte. Es besteht dabei eindeutig ein Defizit im Segment Nahrungs- und Genussmittel im Allgemeinen und im vollsortimentierten Segment im Speziellen.



- Das vorhabenrelevante NVZ Rheindorf-Nord weist im Vergleich zu den weiteren (hierarchisch gleichrangigen) ZVB in den Stadtteilen (hier: NVZ Rheindorf-Süd und NVZ Hitdorf) die höchste Verkaufsflächenausstattung auf. Die Versorgungsfunktion (zugewiesene Einwohner) sind für die drei ZVB vergleichbar, jedoch bereits in der Realität schon zu Gunsten des NVZ Rheindorf-Nord verschoben (s. Einzugsgebiet).



- So oder so können die Strukturen (auch die in Rheindorf-Nord) derzeit nicht das rechnerisch zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial binden, sodass erhebliche Kaufkraftabflüsse zu Wettbewerbsstandorten außerhalb der Stadtteile Rheindorf/Hitdorf sowie teilweise nach außerhalb Leverkusens bestehen (Langenfeld). Das Vorhaben kann demnach erhebliche Kaufkraftanteile zurückbinden.



- Im Segment Drogeriewaren besteht ein bereits ausgeprägtes Angebot, welches sich vor allem auf Rheindorf konzentriert (Zentralität von rd. 89 %, obwohl in Hitdorf nur Angebote im Randsortiment offeriert werden). Ein neuer Drogeriemarkt wird entsprechend zu nennenswerten Umsatzumverteilungen führen.

# 5 Vorhabendaten

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

## 5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine großflächige Einzelhandelsagglomeration mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment.

**Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente. Die must have-Nutzungen werden dabei perspektivisch in einem Sondergebiet gefasst und die nice to have-Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet oder bspw. Urbanen Gebiet realisiert.**

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

**Tabelle 8:** Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Maximalwerte)

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m <sup>2</sup> *	VKF Planung in m <sup>2</sup>	VKF-Differenz in m <sup>2</sup>
<b>Supermarkt</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	85	-	1.785	+ 1.785
Drogeriewaren	7	-	147	+ 147
sonstige Sortimente	8	-	168	+ 168
<b>Supermarkt Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>2.100</b>	<b>+ 2.100</b>
<b>Konzessionäre (Bsp.: Bäcker; Kiosk; Lotto/Toto)</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	70	-	max. 140	+ max. 140
sonstige Sortimente	30	-	max. 60	+ max. 60
<b>Rossmann (sodann aber Entfall Penny, da diese Immobilie dafür genutzt werden soll)</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	14	480	84	- 396
Drogeriewaren	60	60	360	+ 300
Nahrungs- und Genussmittel	26	60	156	+ 96
<b>Rossmann Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	<b>+/- 0</b>
<b>GESAMT</b>	<b>100</b>	<b>600</b>	<b>2.900</b>	<b>+ 2.300</b>
<i>Nahrungs- und Genussmittel Gesamt</i>	<i>-</i>	<i>480</i>	<i>2.009</i>	<i>+ 1.529</i>
<i>Drogeriewaren Gesamt</i>	<i>-</i>	<i>60</i>	<i>507</i>	<i>+ 447</i>
<i>sonstige Sortimente Gesamt</i>	<i>-</i>	<i>60</i>	<i>384</i>	<i>+ 324</i>

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 – 2025; \* des Penny-Marktes (ggf. Nachnutzung durch Planvorhaben Rossmann)

Kleinteilige Nutzungen im ZVB				
WA/MU	<b>Facheinzelhandel</b> (Bsp.: Blumenladen, Feinkost, Metzger, Schreibwarenladen, Fahrradgeschäft, Optiker/Hörakustiker, kleines Sanitätshaus)	100	-	max. 800 + max. 800

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt max. 2.900 m<sup>2</sup>. Der Angebotsschwerpunkt liegt dabei mit 2.009 m<sup>2</sup> auf dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Auf das Sortiment Drogeriewaren entfällt eine Verkaufsfläche von 507 m<sup>2</sup>. Die sonstigen Sortimente werden auf 324 m<sup>2</sup> angeboten. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen (u. a. auch nahversorgungsrelevante Sortimente wie Schnittblumen sowie Zeitungen/Zeitschriften). Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht. Insofern werden die sonstigen Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente.

Aktuell wird der Planstandort durch den Bestandsmarkt Penny geprägt. Dieser weist eine Gesamtverkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> auf. Gegebenenfalls wird der Standort durch den Drogeriemarkt Rossmann nachgenutzt.

Im Sinne eines städtebaulichen Worst Case-Szenarios werden alle Nutzungen als Neuansiedlung betrachtet (der Penny-Markt wird zunächst weiterbetrieben, könnte aber entfallen), sodann sind alle Szenarien abgedeckt, ohne die Wirkung des Vorhabens resp. der jeweiligen Vorhabenbestandteile zu unterschätzen.

## 5.2 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN (SUPERMARKT + ROSSMANN)

Nachfolgend werden die erwartbaren Flächenproduktivitäten für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriefachmarkt Rossmann hergeleitet.

### Lebensmittelvollsortimenter

Die durchschnittliche Flächenproduktivität<sup>15</sup> von Lebensmittelsupermärkten beträgt rd. 5.100 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.427 m<sup>2</sup>.

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität ableiten.

### Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum sowie auch das Einzugsgebiet weisen ein nahezu durchschnittliches Kaufkraftniveau auf (rd. 99 vgl. IfH 2024). Das heißt das Kaufkraftniveau liegt rd. 1 % unterhalb des Bundesdurchschnittswertes.

<sup>15</sup> Quelle: Hahn Retail Estate Report 2024/2025. Dies entspricht den Durchschnitt der beiden bundesweit vertretenen Vollsortimentern EDEKA+REWE, welche aufgrund der avisierten Größenordnung für den Standort in Frage kommen.

- Im Rahmen der Quartiersentwicklung ist infolge der Wohnraumschaffung von einer positiver Bevölkerungsentwicklung im Kerneinzugsgebiet auszugehen, welche die Nachfrageseite positiv beeinflusst.
- Wie oben bereits dargelegt besteht im Untersuchungsraum eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung sowie ein niedrige Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, sodass der Untersuchungsraum insgesamt eine schwach ausgeprägte Wettbewerbssituation aufweist. Mit der zu erwartenden Betriebsaufgabe des Penny-Marktes wird sich der Wettbewerb weiter ausdünnen.
- Innerhalb des Kerneinzugsgebiets (Rheindorf-Nord) ist aktuell kein Lebensmittelvollsortimenter lokalisiert. Mit der Realisierung des Planvorhabens wird die aktuell vollsortimentierte Angebotslücke besetzt.
- Im Untersuchungsraum befindet sich in den beiden weiteren zentralen Versorgungsbereichen jeweils ein EDEKA-Lebensmittelmarkt, welcher jeweils eine vollsortimentierte Versorgungsfunktion für sein Versorgungsgebiet übernimmt. Insgesamt besteht in Rheindorf und Hitdorf jedoch eine deutliche Unterausstattung von rd. 0,24 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW. Insbesondere im vollsortimentierten Segment ist derzeit ein wesentliches Angebotsdefizit auszumachen (Anzahl und Verkaufsfläche der Discounter überwiegt).

Der aktuell schwach ausgeprägte Wettbewerb im Sortimentsbereichs Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum deutet auf eine höhere Leistungsfähigkeit hin. Dem Markt wird eine bedeutende räumliche und qualitative Versorgungsfunktion zukommen (kein Supermarkt im Norden), weshalb von einem Anstieg der Flächenproduktivität im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität der üblichen Supermärkte auszugehen ist.



### **Standorts- und betriebsspezifische Rahmenbedingungen**

- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines ZVB und verfügt somit über gewisse Kopplungsvorteile. Im Zuge der Quartiersentwicklung werden das städtebauliche Erscheinungsbild sowie die Angebotsstruktur des Standortes bzw. des Standortumfelds attraktiviert, was dem Supermarkt zugutekommen wird.
- Bei dem Markt wird es sich um einen marktgängig und modern aufgestellten Betrieb handeln. Die geplante Gesamtverkaufsfläche liegt jedoch ein Drittel über der, der Flächenproduktivität zugrundeliegenden durchschnittlichen Verkaufsfläche üblicher Betreiber. Diesbezüglich ist anzumerken, dass mit einer großzügigeren Verkaufsflächen- und Ladengestaltung insbesondere auch breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert werden, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert. Diese Mehrfläche wird v. a. auch durch „Verkehrsflächen“ im Markt ohne Sortimentspräsentation realisiert.

- Der Markt wird inmitten des Quartiers angesiedelt sein und profitiert im Vergleich zum nahegelegenen LIDL und dm- Standort demnach deutlich weniger von Durchgangsverkehren.

Bei dem geplanten Supermarkt wird es sich um einen ansprechenden und modernen Lebensmittelvollsortimenter handeln, welcher eine Standortaufwertung auslösen wird. Aufgrund der geplanten überdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierung wird sich die Flächenproduktivität jedoch nicht in dem gleichen Maße erhöhen. Ergänzend ist angesichts der eingebetteten Lage eher nicht mit Durchgangsverkehren resp. mit einer hohen Anzahl an gebietsfremden Kunden zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist eine geringere Leistungsfähigkeit des Marktes anzunehmen.



### Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der geplante Supermarkt eine Flächenproduktivität erzielt, die leicht unter dem Bundesdurchschnitt der üblichen Betreiber liegt. Die perspektivische Flächenproduktivität wird somit mit 4.800 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr für den Lebensmittelvollsortimenter angenommen.

### Drogeriefachmarkt Rossmann

Die durchschnittliche Flächenproduktivität<sup>16</sup> des Betreibers Rossmann beträgt rd. 6.560 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 614 m<sup>2</sup>.

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Rossmann-Marktes ableiten.

### Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum sowie auch das Einzugsgebiet weisen ein nahezu durchschnittliches Kaufkraftniveau auf (rd. 99 vgl. IfH 2024). Das heißt das Kaufkraftniveau liegt rd. 1 % unterhalb des Bundesdurchschnittswertes.
- Im Rahmen der Quartiersentwicklung ist infolge der Wohnraumschaffung von einer positiver Bevölkerungsentwicklung im Kerneinzugsgebiet auszugehen, welche die Nachfrageseite positiv beeinflusst.
- Im Untersuchungsraum ist eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Drogeriewaren (rd. 0,05 m<sup>2</sup> VKF Drog/EW)<sup>17</sup> festzustellen.
- Die Zentralität im Sortiment Drogeriewaren im Untersuchungsraum beträgt rd. 89 %. Im Kerneinzugsgebiet ist angesichts des hier ebenso veror-

<sup>16</sup> Quelle: Hahn Retail Estate Report 2024/2025.

<sup>17</sup> Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,04 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2024; Verkaufsflächen strukturprägender Drogeriefachmärkte (VKF > 300 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

teten Drogeriefachmarktes dm sogar eine Zentralität von rd. 118 % auszumachen, woraus sich sortimentspezifische Kaufkraftzuflüsse ableiten lassen.

Somit ist insbesondere im Kerneinzugsgebiet von einem erhöhten Wettbewerbsdruck für den geplanten Drogeriefachmarkt auszugehen. Aufgrund dessen ist trotz der positiven Einwohner- und Nachfrageentwicklung im Standortumfeld von einer weniger leistungsfähigen Flächenproduktivität des geplanten Drogeriemarktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Rossmann auszugehen.



### Standorts- und betriebsspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich perspektivisch innerhalb eines ZVB und verfügt somit über gewisse Kopplungsvorteile. Im Zuge der Quartiersentwicklung werden das städtebauliche Erscheinungsbild sowie die Angebotsstruktur des Standort bzw. des Standortumfelds attraktiviert, was dem Rossmann-Markt zugutekommen wird.
- Der Rossmann-Markt wird perspektivisch eine Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> aufweisen, was allenfalls der aktuellen bundesdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung des Betreibers entspricht. Die Schaffung eines vollkommen modernen und marktgerechten Drogeriefachmarktes ist angesichts der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

Der Rossmann-Markt wird von der Quartiersentwicklung und -aufwertung profitieren. Allerdings ist die Schaffung eines vollkommen marktgängigen Drogeriefachmarktes vor dem Hintergrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit nicht möglich. In Zusammenschau mit dem im Vergleich dazu attraktiven dm-Markt in räumlicher Nähe ist eine allenfalls durchschnittliche Lagegunst festzustellen.



### Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der geplante Rossmann-Markt eine Flächenproduktivität erzielt, die unterhalb des Bundesdurchschnitts des Betreibers liegt. Die perspektivische Flächenproduktivität wird somit mit 5.700 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr für den Drogeriefachmarkt angenommen.

Die **Konzessionäre (Supermarkt)** werden nach Auswertung der Fachliteratur mit rd. 0,7 Mio. Euro angenommen.

Demnach ergeben sich die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze i. S. e. Worst Case-Ansatzes:

**Tabelle 9:** Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)

Sortimente	nach Vorhabenrealisierung	
	max. Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	max. Umsatz in Mio. Euro
<b>Supermarkt</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	4.800	8,6
Drogeriewaren		0,7
sonstige Sortimente		0,8
<b>Supermarkt Gesamt*</b>		<b>10,1</b>
<b>Konzessionäre (Bsp.: Bäcker; Kiosk; Lotto/Toto)</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,5
sonstige Sortimente	-	0,2
<b>Rossmann</b> (Penny ist schon am Markt etabliert, sodass der Umsatz nicht umverteilungsrelevant ist und erzielt im Übrigen, im Vergleich zum hier avisierten Drogeriemarkt, einen geringeren Umsatz)		
Nahrungs- und Genussmittel	5.700	0,5
Drogeriewaren		2,1
sonstige Sortimente		0,9
<b>Rossmann Gesamt*</b>		<b>3,4</b>
<b>GESAMT*</b>		<b>14,2</b>
<i>Nahrungs- und Genussmittel Gesamt*</i>		<i>9,5</i>
<i>Drogeriewaren Gesamt*</i>	-	<i>2,8</i>
<i>Sonstige Sortimente Gesamt*</i>		<i>1,9</i>

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2024/2025); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 14,2 Mio. Euro prognostiziert. Auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfällt perspektivisch ein jährlicher Umsatz von max. 9,5 Mio. Euro. Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 2,8 Mio. Euro prognostiziert.

Für die sonstigen Sortimente ergibt sich ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 1,9 Mio. Euro. Der Umsatz der sonstigen Sortimente verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzanteils bei den sonstigen Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

# 6 Auswirkungsanalyse

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

- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Planvorhaben relevanten konzeptionellen Vorgaben des EHK Leverkusen 2025 ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

## 6.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens infolge der positiven Einwohnerentwicklung (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des insgesamt leicht abgemildert. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2032.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben (Supermarkt + Rossmann) resultieren, stellen sich Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie in Tabelle 10 festgehalten dar.

In Kapitel 4.3 wurden im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** insbesondere im Kerneinzugsgebiet deutliche Kaufkraftabflüsse ermittelt. Mit der Schaffung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters, welcher zudem noch nicht im Untersuchungsraum vertreten ist, ist von einer gewissen Kaufkraftrückbindung auszugehen. Diese wird mit einem Drittel des Vorhabenumsatzes resp. rd. 12 % der zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel des Kerneinzugsgebiets angenommen und beläuft sich somit auf rd. 3,2 Mio. Euro. Dabei handelt es sich insbesondere um Rückbindungseffekte von derzeit an u. a. Kaufland und weitere moderne, großzügig ausgestattete Vollsortimenter außerhalb des Untersuchungsraumes abfließenden Kaufkraftströmen. Dies ist auch auf die derzeit sehr geringe Zentralität sowie Verkaufsflächenausstattung im Stadtteil bzw. in Rheindorf und Hitdorf zurückzuführen.

**Tabelle 10:** Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2032		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Leverkusen	ZVB NVZ Rheindorf-Nord* (LIDL, Penny, Trink & Spare)	16,5	3,3	20,1
	ZVB NVZ Rheindorf-Süd (EDEKA)	9,0	1,3	14,8
	ZVB NVZ Hitdorf (EDEKA)	5,1	0,4	8,5
	sonstige Lagen** (ALDI Süd, Netto Marken-Discount)	14,5	1,3	8,8
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz ('Rückbindung') i. H. v. 12 % der sortimentspezifischen Kaufkraft des Kerneinzugsgebiets bzw. rd. einem Drittel des Vorhabenumsatzes			~ 3,2	
<b>GESAMT*** (Worst Case)</b>		<b>45,1</b>	<b>9,5</b>	<b>-</b>

Quelle: Stadt + Handel 01/2025; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2024/2025 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* ohne Planvorhaben; \*\* Teilbereiche der Stadt Leverkusen im Untersuchungsraum, s. Kapitel 4.1; \*\*\* Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 9,5 Mio. Euro, davon 6,4 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben (Supermarkt + Rossmann) resultieren, stellen sich **Sortiment Drogeriewaren** wie in Tabelle 11 festgehalten dar.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortiment Drogeriewaren mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum. Demnach weist der Drogeriemarkt im Vergleich zum Lebensmittelsupermarkt ein deutlich geringeres Rückbindungspotenzial auf.

**Tabelle 11:** Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2032		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Leverkusen	ZVB NVZ Rheindorf-Nord* (dm)	4,9	1,4	29,4
	ZVB NVZ Rheindorf-Süd (Rossmann)	2,6	0,9	36,1
	ZVB NVZ Hitdorf (-)	0,6	***	***
	sonstige Lagen** (-)	0,6	< 0,1	13,5
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes		~ 0,3		
<b>GESAMT**** (Worst Case)</b>		<b>8,7</b>	<b>2,8</b>	<b>-</b>

Quelle: Stadt + Handel 01/2025; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2024/2025 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* ohne Planvorhaben; \*\* Teilbereiche der Stadt Leverkusen im Untersuchungsraum, s. Kapitel 4.1; \*\*\* empirisch nicht mehr valide darstellbar; \*\*\*\* Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

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

## 6.2 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für die zentralen Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Folgenden aufgezeigt.

### Auswirkungen auf den ZVB NVZ Rheindorf-Nord

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 3,3 Mio. Euro bzw. 20,1 % und im Sortiment Drogeriewaren von max. 1,4 Mio. Euro bzw. 29,4 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB NVZ Rheindorf-Nord induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insbesondere den Lebensmittelmarkt Penny sowie LIDL und nachgeordnet den Getränkemarkt Trink & Spare.
- Im Sortiment Drogeriewaren ergeben sich die Umsatzumverteilungen insbesondere für den hier verorteten dm-Markt.

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

- Bei dem **LIDL**-Markt handelt es sich um einen modern aufgestellten, gut sichtbaren und erreichbaren Nahversorgungsbetrieb, welcher neben seiner Attraktivität zudem von den Kopplungsvorteilen mit dem unmittelbar angrenzenden dm-Markt profitiert. Als differenter Betriebstyp (Lebensmitteldiscounter) weist der Markt zudem eine anderweitige Sortimentsbreite und -tiefe, Zielgruppenansprache und Preisgestaltung auf und steht somit nicht im unmittelbaren Wettbewerb zum Planvorhaben (Lebensmittelsupermarkt). Vielmehr ist davon auszugehen, dass die beiden perspektivischen Lebensmittelmärkte LIDL und Supermarkt in einer Art Arbeitsteilung die Versorgung der umliegenden Mantelbevölkerung übernehmen werden. Mit der Quartiersaufwertung sind zudem höhere Passantenfrequenzen zu erwarten, welche dem LIDL-Markt ebenso zugutekommen. Darüber hinaus konnte im Rahmen der Potenzialanalyse hergeleitet werden, dass bei der Ansiedlung eines Supermarktes mit 2.100 m<sup>2</sup> VKF weiterhin ein hinreichendes und tragfähiges Kaufkraftpotenzial für den LIDL-Markt in seinem Versorgungsgebiet besteht.
- Der **Penny**-Markt befindet sich unmittelbar am Königsberger Platz. Der Markt profitiert jedoch absehbar wesentlich von der Quartiersbelebung, wengleich der klein dimensionierte Markt lediglich eine untergeordnete Rolle einnehmen wird. Eine aus den ermittelten Umsatzumverteilungen resultierende Marktaufgabe ist dennoch nicht zwingend zu erwarten (sodann jedoch projektierte Nachnutzung durch den Vorhabenbestandteil Rossmann).
- Der Getränkemarkt **Trink & Spare** weist aufgrund seiner Betriebsstypenausrichtung lediglich eine geringe Sortimentsüberschneidung mit dem Planvorhaben auf und steht somit nicht im unmittelbaren Wettbewerb zu diesem.
- Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren für den **dm**-Markt sind als umfangreicher zu bewerten. Ein Marktabgang ist jedoch nicht zu erwarten: Zum einen weist der dm-Markt aufgrund seiner Verkaufsflächendimensionierung, seiner modernen Ladengestaltung und seiner sehr guten Sichtbarkeit eine höhere Attraktivität als der geplante Rossmann-Markt auf. Zum anderen ist von den monetären Auswirkungen im Sortiment Drogeriewaren insbesondere der Rossmann-Markt im ZVB NVZ Rheindorf-Süd betroffen, sodass eine Marktaufgabe des Rossmann-Marktes deutlich wahrscheinlicher ist. Das dadurch frei werdende Kaufkraftpotenzial käme insbesondere den Angebotsstrukturen im NVZ Rheindorf-Nord zugute und würde die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für den dm-Markt erheblich abmildern (einzelbetriebliche UUV von unter 10 % bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen).

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

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

warten. Vielmehr ist durch das Planvorhaben im Kontext der gesamten Quartiersentwicklung eine erhebliche Stabilisierung und Qualifizierung des ZVB in angebotsstruktureller und städtebaulicher Hinsicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf den ZVB NVZ Rheindorf-Süd**

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 1,3 Mio. Euro bzw. 14,8 % und im Sortiment Drogeriewaren von max. 0,9 Mio. Euro bzw. 36,1 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB NVZ Rheindorf-Süd aus.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insbesondere den Lebensmittelmarkt EDEKA.
- Im Sortiment Drogeriewaren tangieren die Umsatzumverteilungen vorrangig den Drogeriemarkt Rossmann.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht auszuschließen:

- Der **EDEKA**-Markt übernimmt aktuell eine vollsortimentierte Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil Rheindorf und damit auch für den ZVB NVZ Rheindorf-Nord. Das dementsprechend große Versorgungsgebiet spiegelt sich auch in der aktuellen Leistungsfähigkeit des EDEKA-Marktes wider, welche als überdurchschnittlich zu bewerten ist. Die Ansiedlung des Supermarktes führt im Zuge dessen nicht zu einer unterdurchschnittlichen Flächenleistung. Der Markt profitiert von seiner hohen Mantelbevölkerung (Rheindorf Süd mit 6.771 EW, Stand: 31.12.2023, gemäß EHK Leverkusen 8.607 Einwohner, wengleich sich diese Versorgungsfunktion angesichts des bereits bestehenden Untergewichts im Vergleich zu Rheindorf-Nord nicht in der sozioökonomischen Realität widerspiegelt) und den Kopplungsmöglichkeiten im ZVB (z. B. Sparkasse, Imbisse, Friseur). Dank seiner Tiefgarage verfügt der Markt über hinreichend Parkplätze und ist für den MIV gut erreichbar.
- Der **Rossmann**-Markt würde bei einer Etablierung eines Rossmann-Marktes in Rheindorf Nord bestehen bleiben. Dies ist im Falle eines Zustandekommens des Mietvertrages vertraglich gesichert. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Aufteilung des Einzugsgebietes und der Markt wird weiterhin als Frequenzbringer für Rheindorf-Süd fungieren.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Rheindorf-Süd** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten, da eine vorhabenbedingte Marktaufgabe des Rossmann-Marktes – im Falle einer Ansiedlung in Rheindorf-Nord – vertraglich ausgeschlossen wird.

### **Auswirkungen auf den ZVB NVZ Hitdorf**

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. 8,5 % aus. Im Sortiment Drogeriewaren ergeben sich insbesondere aufgrund der räumlichen Distanz und

der fehlenden strukturprägenden Angebotsstrukturen Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel den EDEKA-Markt als einzigen strukturprägenden Lebensmittelmarkt im ZVB.

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

- Der **EDEKA**-Markt stellt den einzigen Lebensmittelvollsortimenter im räumlich abgesetzten Stadtteil Hitdorf dar, sodass dieser über einen hohen Marktanteil in dem dicht besiedelten Stadtteil verfügt. Der Markt profitiert demnach nachfrageseitig von seiner hohen Mantelbevölkerung sowie von den Kopplungsmöglichkeiten innerhalb des ZVB. Dementsprechend weist der EDEKA-Markt eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit auf, welcher er auch nach Vorhabenrealisierung erzielen wird.

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

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

#### **Auswirkungen auf sonstige Lagen in Leverkusen (innerhalb des Untersuchungsraums)**

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 1,3 Mio. Euro bzw. max. 8,8 % und im Sortiment Drogeriewaren unter 0,1 Mio. Euro bzw. 13,5 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Leverkusen (innerhalb des Untersuchungsraums) aus.

- Diese tangieren v. a. den räumlich nahegelegenen Netto Marken-Discount sowie nachgeordnet den Lebensmitteldiscounter ALDI Süd.

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

- Der **Netto**-Markt weist angesichts seines zentralen Standorts im Stadtteil Rheindorf eine Scharnierfunktion zwischen den Siedlungsbereichen Rheindorf-Nord und -Süd und vermag beide Siedlungslagen in räumlicher Hinsicht zu bedienen. Somit verfügt der Markt über ein größeres Versorgungsgebiet und eine hohe Mantelbevölkerung, welche sich positiv auf die Nachfrageseite auswirkt. Als Netto-City ist der Markt primär auf den Tascheneinkauf ausgerichtet und steht aufgrund der differenten Betriebsypenausrichtung nicht im unmittelbaren Wettbewerb zum Planvorhaben (Lebensmittelsupermarkt), sodass keine wesentliche Kundenumorientierung zu erwarten ist.
- Der **ALDI Süd** weist eine zum Planvorhaben räumliche Fahrtstanz von rd. 3,0 km auf, sodass aufgrund dessen sowie angesichts der Lage im räumlich abgrenzbaren Stadtteil Hitdorf keine umfassenden Einzugsgebietsüberschneidungen bestehen. Des Weiteren handelt es sich bei dem Markt um

einen Lebensmitteldiscounter, welcher in Bezug auf seine Sortimentsbreite und -tiefe sowie Preisgestaltung einen anderweitigen Versorgungseinkauf adressiert.

- Das Sortiment Drogeriewaren bieten beide in Rede stehenden Lebensmitteldiscounter lediglich als Randsortiment an und erwirtschaften somit nur einen kleinen Umsatzanteil über das Sortiment. Finanzielle Einbußen infolge von Umsatzumverteilungen sind somit im Sortiment Drogeriewaren verkraftbar, da auch weiterhin hinreichend Umsatz mit dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel erwirtschaftet werden kann.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Leverkusen (innerhalb des Untersuchungsraums)** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

### **Städtebauliche Einordnung der Vorhabenbestandteile**

#### **Lebensmittelsupermarkt:**

Im dargestellten Verkaufsflächenpotenzial für einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt wurde bereits der Wettbewerb im Versorgungsraum berücksichtigt. Die Berechnungen zeigen, dass ein Lebensmittelvollsortimenter bis zu einer Größenordnung von rd. 2.100 m<sup>2</sup> GVKF im abgegrenzten Versorgungsraum unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstrukturen absatzwirtschaftlich tragfähig wäre. Es handelt sich dabei vorwiegend um Rückbindungseffekte von derzeit aus dem Untersuchungsraum abfließender Kaufkraft (Zentralität aktuell: rd. 61 %). Sodann werden Umsatzumverteilungen abseits der räumlich naheliegenden Betriebe für insbesondere Märkte außerhalb des Versorgungsgebietes und des Untersuchungsraumes entstehen, welche derzeit absehbar von einem deutlichen Kaufkraftzufluss profitieren. Angesichts der nachgewiesenen absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit eines entsprechenden Lebensmittelvollsortimenters aus dem Untersuchungsraum sind städtebaulich negative Auswirkungen auf die weiteren ZVB als auch die integrierte Nahversorgung nicht zu erwarten. Es kommt absehbar vielmehr zu einer Stärkung der flächendeckenden Nahversorgung.

Angesichts des wesentlichen Angebotsdefizits (insb. auch im vollsortimentierten Bereich) sowie der marktgerechten Aufstellung der nächstgelegenen Anbieter (nicht-Vorhabenbestandteile) EDEKA und LIDL, **ist mit keinen städtebaulich negativen Auswirkungen zu rechnen**. Vielmehr profitieren die wenigen Märkte derzeit von relativ hohen Flächenproduktivitäten. Angesichts der geringen Zentralität, verbleibt auch für die bestehenden Strukturen ausreichend rechnerisches Potenzial für marktgerechte Weiterentwicklungen.

#### **Abwägung (derzeitiger) Penny-Markt:**

Durch die Aufwertung des Quartiers wird der Penny perspektivisch von nennenswerten Kopplungsvorteilen insbesondere auch durch die Magnetfunktion des Vollsortimenters profitieren können. In der absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeitsberechnung wurde der Penny im Bestand berücksichtigt. Im Ergebnis können sich die drei strukturprägenden Lebensmittelmärkte (LIDL, Penny, pers. Vollsortimenter) potenziell vollständig aus dem Versorgungsraum (Rheindorf-

Nord) tragen. Vor diesem Hintergrund erscheint ein Marktabgang des Penny nicht realistisch. Es gilt nachfolgenden jedoch kurz abzuwägen, inwiefern ein Marktabgang des Penny die Funktionsfähigkeit des ZVB einschränken würde. Dazu ist festzuhalten, dass das Zentrum durch den perspektivischen Lebensmittelvollsortimenter, sowie den modern aufgestellten und großzügig dimensionierten Lebensmitteldiscounter LIDL perspektivisch über eine für ein Nahversorgungszentrum adäquate Ausstattung verfügt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des Angebotsmixes aus Discounter, Drogeriemarkt, Getränkemarkt und pers. Vollsortimenter. Für die Funktionalität des ZVB ist der kleinflächige Penny somit nicht von entscheidender Bedeutung (LIDL in marktkonformen Format übernimmt weitestgehend die Versorgungsfunktion im discountierten Segment). Ein Abgang des Marktes wäre vor diesem Hintergrund für das Zentrum in seiner Funktion grundsätzlich nicht schädlich. Als entsprechende Nachnutzungsoptionen für diese Fläche könnten sich ein Drogeriemarkt, Fitnessstudio, ein Restaurant oder auch kleinere Einzelhandelsfachgeschäfte anbieten.

#### **Drogeriemarkt (Rossmann):**

Für den Standort in Rheindorf-Nord kommt lediglich der Betreiber Rossmann in Frage (dm ist bereits vorhanden). Im Falle einer Ansiedlung eines Rossmann-Marktes würde der Markt im NVZ Rheindorf-Süd vertraglich gesichert werden, sodass mit keinem Marktabgang und keinem wesentlichen Bedeutungsrückgang für den ZVB NVZ Rheindorf-Süd zu rechnen ist.

**Grundsätzlich ist demnach festzuhalten, dass durch das Vorhaben kein ZVB seine Bedeutung verlieren wird, jedoch der ZVB Rheindorf-Nord ein gewisses Übergewicht erhalten wird. Angesichts der mit einer Ansiedlung bedingten vertraglichen Sicherung des Standortes in Rheindorf-Süd (Drogeriemarkt beibehalten), ist eine Ansiedlung eines weiteren Marktes in Rheindorf-Nord denkbar.**

### **6.3 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK LEVERKUSEN 2025)**

Nachfolgend werden die für das Planvorhaben relevanten konzeptionellen Vorgaben des EHK Leverkusen 2025 dargestellt und das Planvorhaben hinsichtlich dieser bewertet. Diesbezüglich ist insbesondere festzuhalten, dass im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes eine Anpassung der Abgrenzung des ZVB NVZ Rheindorf-Nord erfolgt ist, welche den gewerblichen Besitz nach vollendeter Quartiersentwicklung umfassen wird.

#### **Analyse der Nahversorgungssituation**

*„Die Verkaufsflächendichte im Stadtteil Rheindorf liegt mit einem Wert von 0,25 m<sup>2</sup> je Einwohner auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Die vorhandenen Lebensmittelmärkte PENNY am Königsberger Platz und NETTO am Standort Felderstraße verfügen so auch über eine sehr geringe Verkaufsflächenausstattung. Bei den Anbietern EDEKA und LIDL handelt es sich um zeitgemäße Anbieter mit marktüblichen Verkaufsflächengrößen. Rund um den Königsberger Platz ist jedoch eine umfassende städtebauliche Aufwertung der bestehenden Wohn- und Versorgungsstrukturen geplant. Positiv hervorzuheben ist dabei die räumliche*

*Verteilung der genannten Anbieter; sie verteilen sich in geeigneter Form über den gesamten Stadtteil.“ (EHK Leverkusen 2025, S. 21)*

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Die Bewertung hinsichtlich der Unterausstattung im Segment Nahversorgung deckt sich mit der Analyse von Stadt+Handel. **Demnach gilt es das Defizit auszugleichen.**
- Die v. a. wettbewerbsrelevanten nächstgelegenen Betriebe (LIDL und der nächstgelegene Lebensmittelsupermarkt EDEKA) werden als marktgerecht bewertet, sodass sich die Einschätzung der CIMA mit Stadt+Handel deckt und die Betriebe eine gewisse Resilienz gegenüber Marktveränderungen aufweisen.
- Die Aufwertung rund um den Königsberger Platz ist bereits Bestandteil der Fortschreibung, sodass die Entwicklung städtebaulicher Wille ist und sich aufgrund der zentralen Lage als immanent wichtig zum Ausgleich des Angebotsdefizits darstellt.

Das Planvorhaben dient eindeutig der Beseitigung des Angebotsdefizits im gesamten Stadtteil.

### **Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung der Nahversorgung in Leverkusen**

***„Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Leverkusen oder innerhalb der im Zentrenkonzept dargestellten Solitären Nahversorgungslagen liegen.***

***Die maximale Verkaufsfläche ist auf die Versorgungsfunktion der Standorte anzupassen.“ (EHK Leverkusen 2025, S. 40)***

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben befindet sich innerhalb der Abgrenzungen des NVZ Rheindorf-Nord
- Die angemessene Dimensionierung wurde mittels der Studie *Empfehlungen für den Gewerbebesatz* hergeleitet und orientiert sich an zu erwartenden Einzugsgebieten und Marktanteilen. Hierbei wurde aufgrund der Zerteilung des Stadtteils lediglich Rheindorf-Nord als primäres Einzugsgebiet betrachtet, sodass die Hierarchie zumindest hinsichtlich der rechnerischen Kaufkraftpotenziale weiterhin eingehalten wird.
- Im Rahmen des Gewerbe-Nutzungskonzepts<sup>18</sup> wurden für ergänzende Einzelhandelsnutzungen Verkaufsflächenobergrenzen ermittelt. Diesen liegt die Prämisse zugrunde, dass potenzielle Betriebe in erster Linie der Versorgung der Bevölkerung im Quartier Rheindorf-Nord dienen. Insofern ent-

<sup>18</sup> Stadt+Handel (02/2025): Leverkusen-Rheindorf – Königsberger Platz. Empfehlungen zum Gewerbebesatz.

spricht der ergänzende, nicht-großflächige Einzelhandel mit einem zentrenrelevantem oder nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment den Steuerungsempfehlungen für Nahversorgungszentren in Leverkusen.

Das Planvorhaben entspricht den Steuerungsempfehlungen für nahversorgungsrelevante Kernsortimente.

### Handlungsempfehlungen für den ZVB NVZ Rheindorf-Nord

- *„Durchführung der notwendigen Immobiliensanierungen im Kernbereich zur Aufwertung des Zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes*
- *„Bestätigung der Ausweisung als Nahversorgungszentrum aufgrund der deutlichen Funktion als zentral gelegenes Versorgungszentrum eines dicht besiedelten, kompakten Wohnquartiers mit angemessenem Angebot im periodischen Bedarfsbereich*
- *Prüfung einer standortangepassten Dimensionierung der geplanten zusätzlichen Einzelhandelsnutzungen*
- *Anpassung der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches an die städtebauliche Planung zur Neugestaltung des Königsberger Platzes (geplanter Vollsortimenter liegt außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches 2017); ein entsprechender Beschluss zur Neuabgrenzung sollte unter dem Vorbehalt stehen, dass die Planung in der vorliegenden Form realisiert wird“*

(EHK Leverkusen 2025, S. 64)

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Die übergeordnete Quartiersentwicklung dient dazu, das städtebauliche Erscheinungsbild des ZVB und dessen Umfeld deutlich zu verbessern sowie die Angebotsqualität zu erhöhen.
- Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie kleinteiligen ergänzenden Nutzung wird die Versorgungsfunktion insb. im periodischen Bedarfsbereich des NVZ Rheindorf-Nord gestärkt und langfristig gesichert.

Hinsichtlich der **angemessenen Dimensionierung** ist v. a. die Zentrenhierarchie in Leverkusen zu beachten. So sind alle drei zentralen Versorgungsbereiche in Rheindorf und Hitdorf als Nahversorgungszentren ausgewiesen und somit grundsätzlich gleichrangig. Dabei weist Hitdorf nur rd. 1.000 m<sup>2</sup> VKF; Rheindorf-Süd rd. 2.000 m<sup>2</sup> VKF und Rheindorf-Nord (bereits vor Realisierung des Planvorhabens) rd. 3.000 m<sup>2</sup> VKF auf. Die zu versorgende Einwohnerzahl ist gemäß EHK Leverkusen 2025 für alle drei NVZ vergleichbar. Auch nach Vorhabenrealisierung wird die Zentralität im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Raum (Rheindorf und Hitdorf) sehr gering ausfallen, wenngleich wesentliche Umsatzanteile (die derzeit abfließen) rückgebunden werden können.

Daraus lassen sich jedoch – obgleich der hohen prozentualen Umsatzumverteilungen – keine Marktabgänge der strukturprägenden Lebensmittel-

märkte in den weiteren ZVB erkennen. Auch angesichts des hohen Einwohnerpotenzials, welches durch die Wohnbauentwicklung in Rheindorf-Nord noch ansteigen wird (7.734 Einwohner + 368 Einwohner Neuentwicklung)<sup>19</sup>, ist selbst bei einem realistisch anzunehmenden Fortbestand des Penny (Synergieeffekte am Standort) und zusätzlicher Ansiedlung eines Supermarktes weiterhin eine angemessene Verkaufsflächenausstattung gegeben (Stichwort: Zentralitätswirkung eines ZVB).

Die dargestellten VKF-Obergrenzen für absehbare weitere Einzelhandelsnutzungen sind in ihrer Dimensionierung auf die Versorgung des konzeptionell zugewiesenen Versorgungsgebiets ausgerichtet. Durch diese Vorgehensweise wird zudem dem Umstand Rechnung getragen, dass die mögliche Einzelhandelsnutzungen keine Strahlkraft entwickeln, die über den zugewiesenen Versorgungsraum hinausreichen und/oder den Charakter des Nahversorgungszentrums dominieren. Angesichts dieser Vorgehensweise ist davon auszugehen, dass städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Gleichzeitig sind weitere kleinteilige Fachgeschäfte denkbar, die bei Berücksichtigung der sog. Bagatellgrenze (rd. 100 m<sup>2</sup>) ebenfalls keine über den Versorgungsraum hinausreichende Strahlkraft oder städtebaulich negative Auswirkungen erwarten lassen. Vereinzelt sind auch höhere Verkaufsflächendimensionierungen denkbar. Dies wäre bedarfsabhängig in eigenständigen Analysen zu prüfen.

Das Planvorhaben entspricht grundsätzlich den Handlungsempfehlungen für den ZVB NVZ Rheindorf-Nord.

**Insgesamt ist das Planvorhaben als kongruent zu den relevanten konzeptionellen Vorgaben des EHK Leverkusen 2025 zu bewerten (hier: im Zuge einer vertraglichen Sicherung des Rossmann-Marktes in Rheindorf-Süd).**

## **6.4 ERGÄNZENDE EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP NRW 2019)**

Im Folgenden werden ergänzend die relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2019) dargestellt.

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

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

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

---

<sup>19</sup> Aus Sicht von Stadt+Handel weist Rheindorf-Nord eine um rd. 2.000 Einwohner höhere Einwohnerzahl auf, insofern realistisch die statistischen Bezirke 11 und 12 sowie der nördliche „Zipfel“ des statistischen Bezirkes 13 als wahrnehmbarer nördlicher Stadtteil gewertet werden. Angesichts der bereits heute schon höheren Ausstattung im ZVB NVZ Rheindorf-Nord scheint dies auch der sozioökonomischen Realität zu entsprechen.

- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß GEP Region Köln (L 4906) innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

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

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

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

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

*dargestellt und festgesetzt werden. [...]“*

Bzgl. 6.5-2 Ziel ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich aktuell innerhalb des ZVB NVZ Rheindorf-Nord.

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

### **6.5-3. 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. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.1 und 6.2 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst.

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

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

# Zusammenfassung

In Leverkusen-Rheindorf (Nord) ist eine umfassende Quartiersentwicklung vorgesehen bzw. phasenweise bereits in der Umsetzung. Neben der bereits angestoßenen und teilabgeschlossenen Wohnbauentwicklungen ist nunmehr die Neuordnung der **Gewerbesituation rund um den Königsberger Platz** avisiert.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Die Vorhabenbestandteile sind wie folgt einzuordnen, dabei spielt insbesondere das EHK Leverkusen 2025 eine entscheidende Rolle:

## **Lebensmittelsupermarkt (2.100 m<sup>2</sup> VKF + 200 m<sup>2</sup> Konzessionäre):**



Angesichts des wesentlichen Angebotsdefizits (insb. auch im vollsortimentierten Bereich) sowie der marktgerechten Aufstellung der nächstgelegenen Anbieter (nicht-Vorhabenbestandteile) EDEKA und LIDL, **ist mit keinen städtebaulich negativen Auswirkungen zu rechnen**. Vielmehr profitieren die wenigen Märkte derzeit von relativ hohen Flächenproduktivitäten. Angesichts der geringen Zentralität verbleibt auch für die bestehenden Strukturen ausreichend rechnerisches Potenzial für einen marktgerechten Fortbestand sowie mögliche Weiterentwicklungen.

## **Drogeriemarkt (Rossmann) (600 m<sup>2</sup> VKF):**



Für den Standort in Rheindorf-Nord kommt lediglich der Betreiber Rossmann in Frage (dm ist bereits vorhanden). Im Falle einer Ansiedlung eines Rossmann-Marktes würde der Markt im NVZ Rheindorf-Süd vertraglich gesichert werden, sodass mit keinem Marktabgang und keinem wesentlichen Bedeutungsrückgang für den ZVB NVZ Rheindorf-Süd zu rechnen ist.

## **Weitere Nutzungen im ZVB (800 m<sup>2</sup> VKF bzw. Bagatellgrenze):**



Die dargestellten VKF-Obergrenzen für absehbare weitere Einzelhandelsnutzungen sind in ihrer Dimensionierung auf die Versorgung des konzeptionell zugewiesenen Versorgungsgebiets ausgerichtet. Durch diese Vorgehensweise wird zudem dem Umstand Rechnung getragen, dass die mögliche Einzelhandelsnutzungen keine Strahlkraft entwickeln, die über den zugewiesenen Versorgungsraum hinausreichen und/oder den Charakter des Nahversorgungszentrums dominieren. Angesichts dieser Vorgehensweise ist davon auszugehen, dass städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Gleichzeitig sind weitere kleinteilige Fachgeschäfte denkbar, die bei Berücksichtigung der sog. Bagatellgrenze (rd. 100 m<sup>2</sup>) ebenfalls keine über den Versorgungsraum hinausreichende Strahlkraft oder städtebaulich negative Auswirkungen erwarten lassen. Vereinzelt sind auch höhere Verkaufsflächendimensionierungen denkbar. Dies wäre bedarfsabhängig in eigenständigen Analysen zu prüfen.



Grundsätzlich ist demnach festzuhalten, dass durch das Vorhaben kein ZVB seine Bedeutung verlieren wird, jedoch der ZVB Rheindorf-Nord ein gewisses Übergewicht erhalten wird. Angesichts der mit einer Ansiedlung bedingten vertraglichen Sicherung des Standortes in Rheindorf-Süd (Drogeriemarkt beibehalten), ist eine Ansiedlung eines weiteren Marktes in Rheindorf-Nord denkbar.



Ergänzend ist das Vorhaben unter dieser Voraussetzung kongruent zum LEP NRW 2019.

# Anhang

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwurfsplanung (Belegungsvorschlag).....	1
Abbildung 2:	Empfehlungen zu Nutzungen und Verkaufsflächenbedarfen.....	2
Abbildung 3:	Geltungsbereich B-Plan und mögliche Festsetzungen.....	3
Abbildung 4:	Lage in der Region.....	9
Abbildung 5:	Mikrostandort des Planstandortes und perspektivische Entwicklung (Belegungsvorschlag).....	11
Abbildung 6:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum.....	14

---

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Stadtteilen (inkl. Prognose 2032).....	14
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz NuG im Untersuchungsraum.....	16
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz Drog im Untersuchungsraum.....	17
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen.....	17
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB NVZ Rheindorf-Nord.....	20
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB NVZ Rheindorf-Süd.....	21
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB NVZ Hitdorf.....	22
Tabelle 8:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Maximalwerte).....	24
Tabelle 9:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case).....	29
Tabelle 10:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	31
Tabelle 11:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case).....	32

# Literatur- und Quellenverzeichnis

## LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

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

**EHI (2024):** EHI handelsdaten aktuell 2024, Köln.

**Hahn Gruppe (2024):** Hahn Retail Estate Report 2024/2025, Bergisch Gladbach.

**HDE (2021-2024):** Online-Monitor.

**IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2017 - 2024):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017 - 2024, Köln.

## SONSTIGE QUELLEN

**CIMA Beratung + Management GmbH (2025):** Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen 2025, Köln.

### IT.NRW 2024

**Stadt+Handel (2025):** Leverkusen-Rheindorf – Königsberger Platz. Empfehlungen zum Gewerbebesatz.

**Stadt Leverkusen (2023):** Leverkusener Statistik – Strukturdaten der Quartiere für das Jahr 2023

# Abkürzungsverzeichnis

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

---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund,  
Handelsregisternummer HRB 33826,  
Hauptsitz: Dortmund

#### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

#### **Standort Hamburg**

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

#### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

#### **Standort Leipzig**

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43