

Leverkusen-Rheindorf – Königsberger Platz

Empfehlungen zum Gewerbebesatz

11. Februar 2025

Mathias Tetzlaff | Lukas Pätz | Björn Wickenfeld

Ausgangssituation und Planung



Ausgangslage

- Umfassende **Quartiersentwicklung** im nördlichen Bereich des Stadtteils Leverkusen-Rheindorf geplant bzw. bereits in Umsetzung
- Neben der bereits angestoßenen und teilabgeschlossenen Wohnbau-entwicklungen ist nunmehr die **Neuordnung der Gewerbesituation** rund um den Königsberger Platz avisiert
- Vorliegende **Entwurfsplanungen zur Quartiersneuentwicklung** rund um den Königsberger Platz seitens der WGL und weiteren Akteuren, wonach die **grundsätzliche Konzeption** des Quartiers feststeht

Planung

- Nunmehr sollen in einem **1. Schritt** für den Bereich um den Königsberger Platz eine **resiliente** und **langfristige** sowie **verträgliche/städtebaulich konforme Nutzungsmischung** gefunden werden:
 - geplanter Vollsortimenter – **Neubau (großflächiger Einzelhandel im SO)**
 - Umnutzung der (derzeitigen) Penny-Immobilie mit insgesamt 800 m² Fläche (lediglich Renovierung, keine Aufstockung) – **temporärer Weiterbetrieb und sodann Umnutzung**
 - Nutzungen entlang des Boulevards in nördlicher Richtung (Vergrößerung der Einheiten im EG durch Vorbau) – **frühzeitige Nutzung möglich**
 - Die **Sparkasse** wird nicht umgenutzt, sondern durch Abriss/Neubau modernisiert

Zielstellung



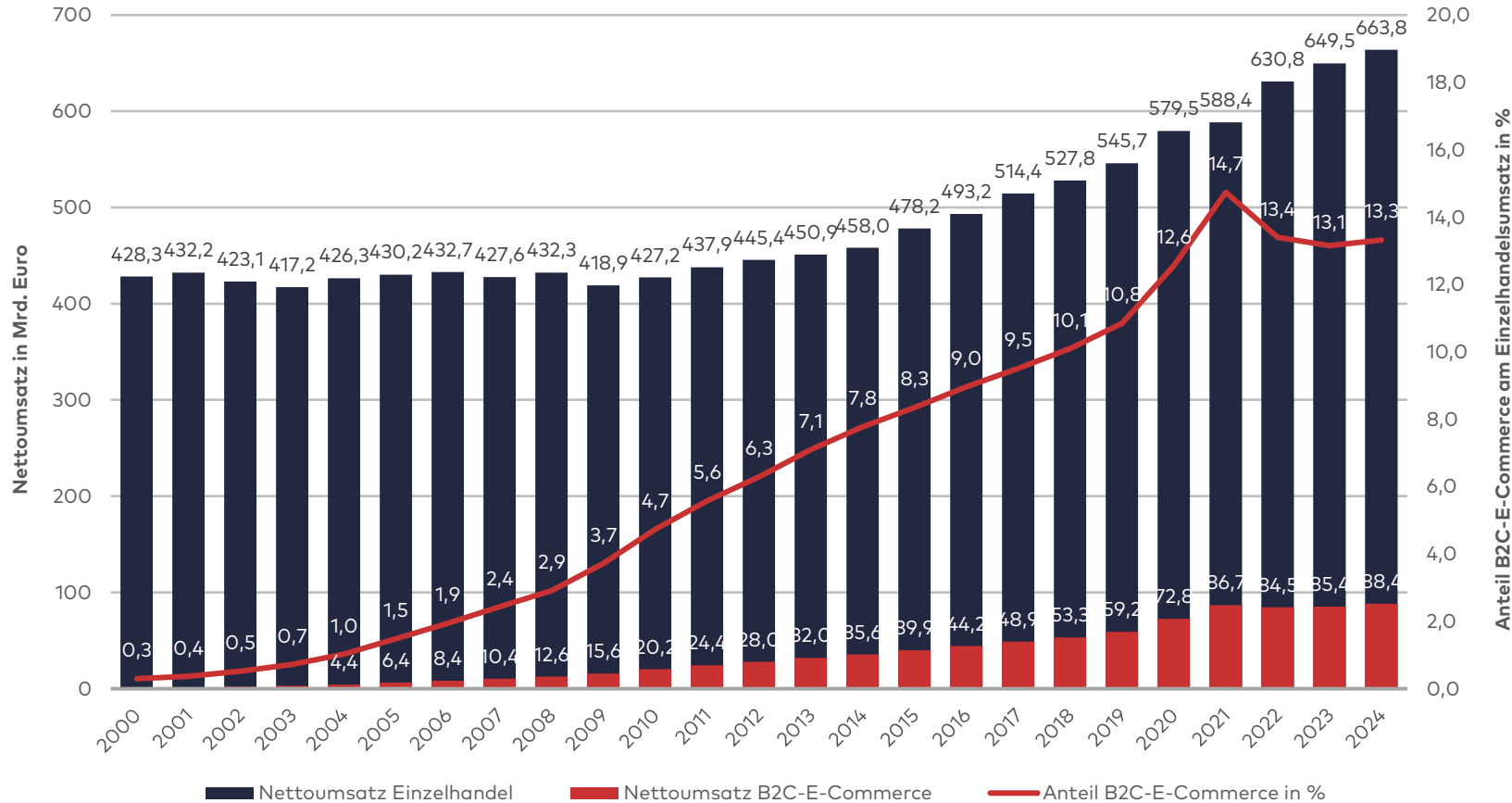
- Herausarbeiten der wesentlichen **stadtentwicklungspolitischen** sowie **absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen** für die Entwicklung von Quartiers-/Nahversorgungszentren im Allgemeinen und bezogen auf das Quartier „Königsberger Platz“
- Herleitung **nachfrageorientierter** und **tragfähiger Entwicklungs- und An siedlungspotenziale** für Einzelhandels- und Komplementärnutzungen
- Empfehlungen:
 - einen **zukunfts fähigen Mix nach Hauptnutzungsarten** (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)
 - eine **Aufteilung der Gesamtflächen** nach Hauptnutzungsarten
 - zur **Allokation** der Nutzungen/Lageausbildung innerhalb des Quartiers
 - Abschätzung des **Gesamtflächenbedarfs für die gewerblichen Bereiche** im Quartier

Im Ergebnis: Empfehlungen für eine Positionierung des Gewerbes im Quartier mit Flächen und Funktionen

Rahmenbedingungen

Rahmenbedingungen

Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz



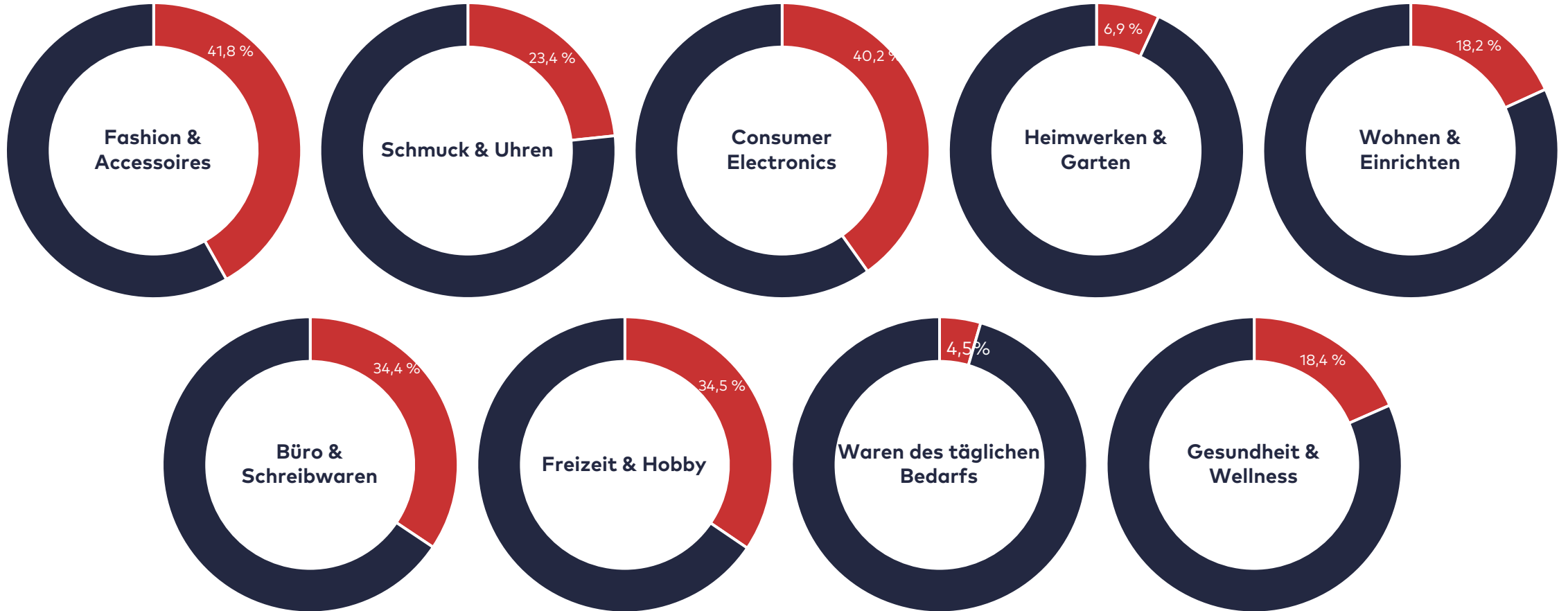
Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre deutlich angewachsen ist. Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt (s. folgende Folie).

Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektronik sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Online-Anteil am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Im Lebensmitteleinzelhandel nimmt der Online-Anteil ebenfalls, wenn auch auf deutlich geringerem Niveau, weiterhin zu.

Rahmenbedingungen

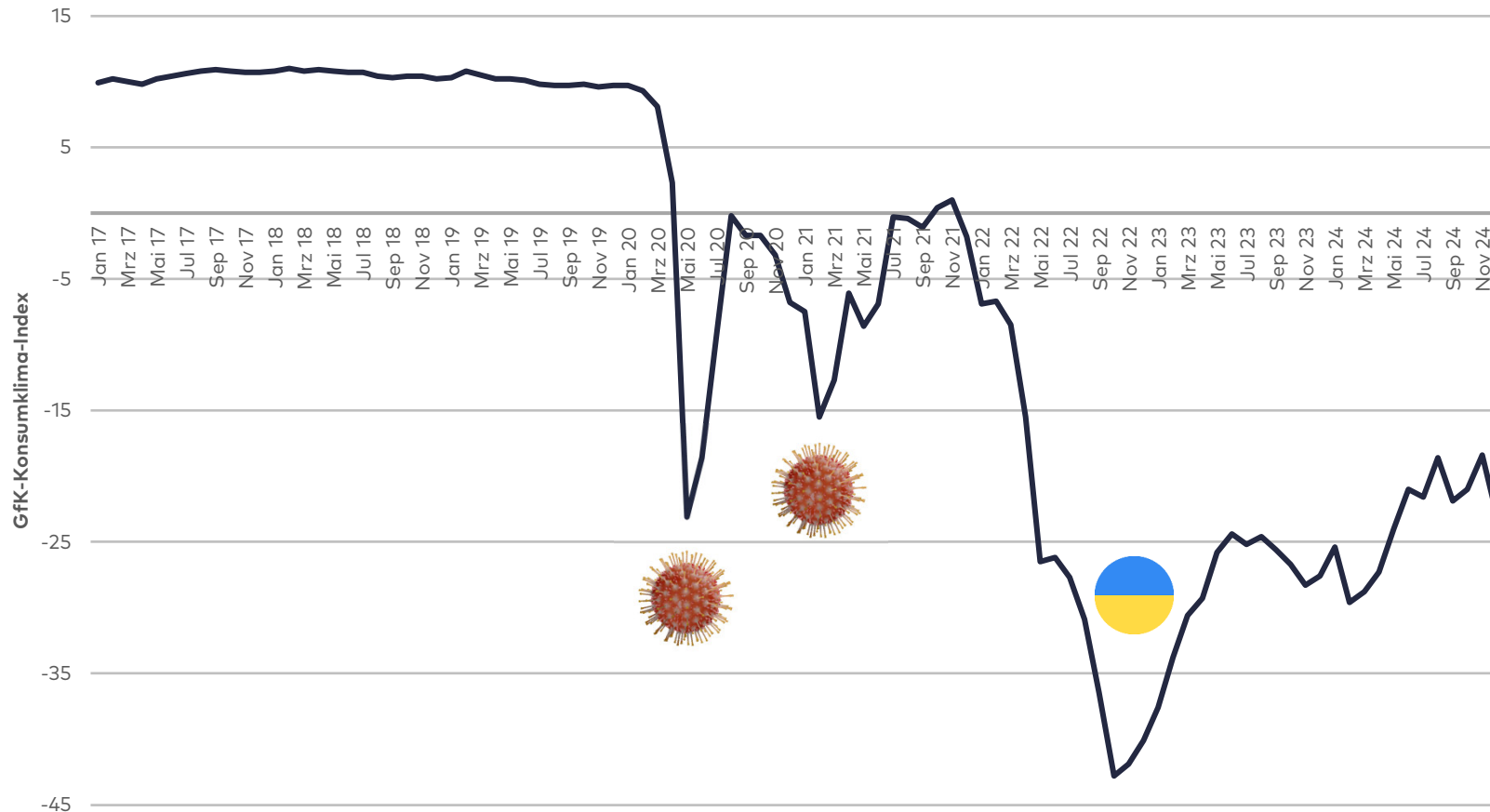
Online-Anteil am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2023



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Quelle: Modellierung Stadt + Handel auf Grundlage von HDE Online-Monitor 2024.

Rahmenbedingungen

Beeinflussung des Konsumklimas durch multiple Krisen



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK).

Weltweit multiple Krisen

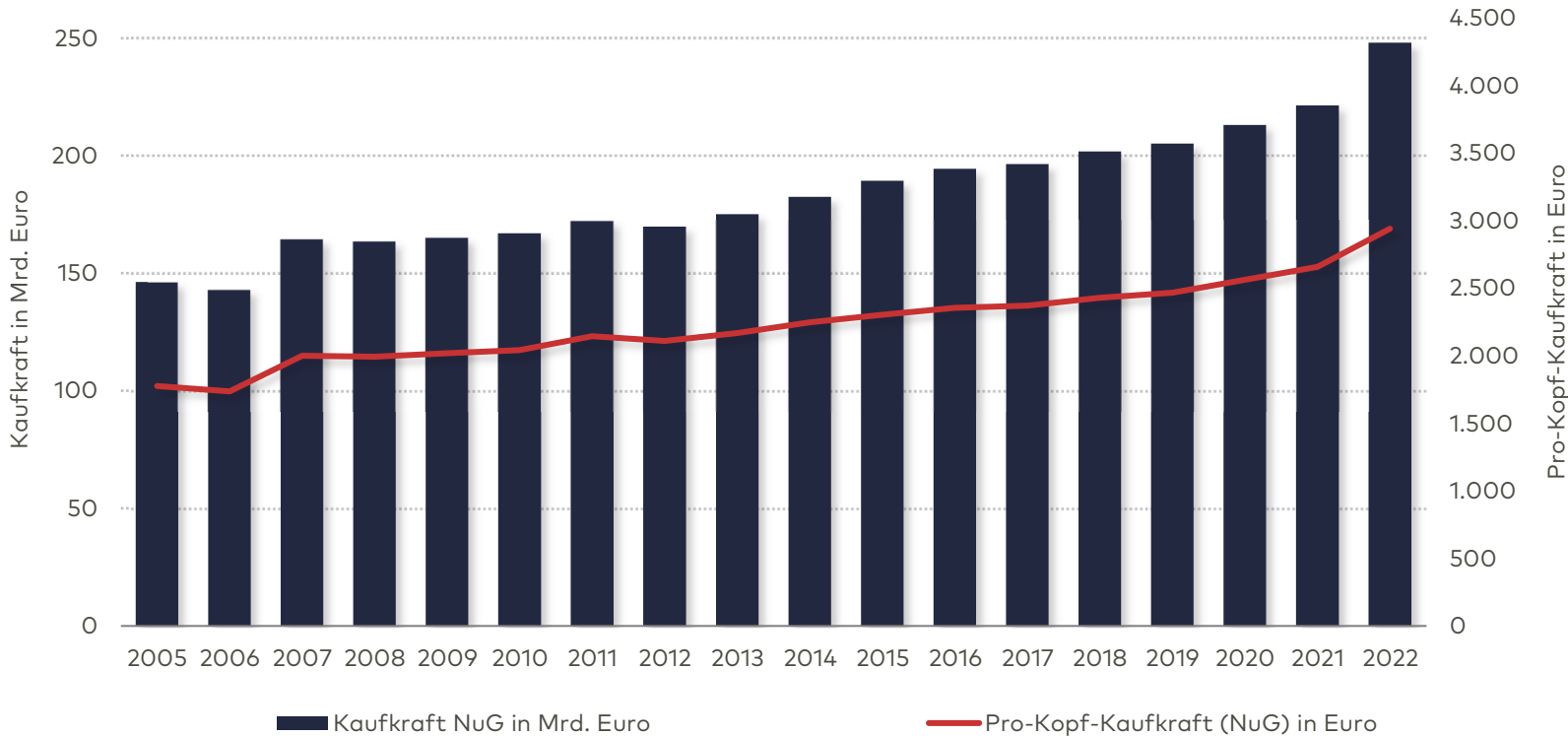
Die weltweit multiplen Krisen (Energiekrise, Wirtschaftskrise, Ukraine-Krieg und Folgewirkungen der Covid-19-Pandemie) wirken sich voraussichtlich langfristig auf angebots- und nachfrage-seitige Aspekte aus.

Angebotsseitig ist in vielen Bereichen des Einzelhandels ein verringertes Expansionsgeschehen zu beobachten. In diesem Kontext haben sich insbesondere Lebensmittelmärkte als die stationären Anker der Nahversorgung bewiesen.

Nachfrageseitig ist v. a. aufgrund steigender Verbraucherpreise und inflationsbedingt sinkender Reallöhne ein zurückhaltendes Konsumverhalten zu beobachten.

Trends im Lebensmitteleinzelhandel

Kaufkraftentwicklung



Kaufkraftentwicklung

Die lebensmittelbezogene Kaufkraft wuchs in den vergangenen Jahren stetig an. Gleichzeitig verzeichnete auch die durchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraft für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel eine kontinuierliche Steigerung.

Dies bedeutet für den Lebensmittel-einzelhandel zwar höhere Umsätze, welche jedoch insbesondere aufgrund der Inflation sowie steigenden Betriebs- und Baukosten wiederum zu relativieren sind.

Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel der letzten Jahre angesichts der Auswirkungen der Inflation/ Preissteigerung weiterhin anhält, kann derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden.

Trends im Lebensmitteleinzelhandel

Kundenansprüche ändern sich...



Nachhaltigkeit/Bio-Boom



Nähe/Regionalität



Convenience



Genuss/Erlebnis

Trends im Lebensmitteleinzelhandel

... und der Markt reagiert!



Frische/Regionalität/Vielfalt



Warenpräsentation



Digitalisierung



Hybridisierung

Trends im Lebensmitteleinzelhandel

Filialen werden größer...

Verkaufsflächen- und Standortansprüche

Mehr denn je gilt: „Handel ist Wandel“. Eine dynamische Weiterentwicklung der Betriebsformate, der Sortimentsbreite und -tiefe, der Ladengestaltung und Zielgruppenorientierung ist essentiell. Die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes).



Rahmenbedingungen

Trend-Radar

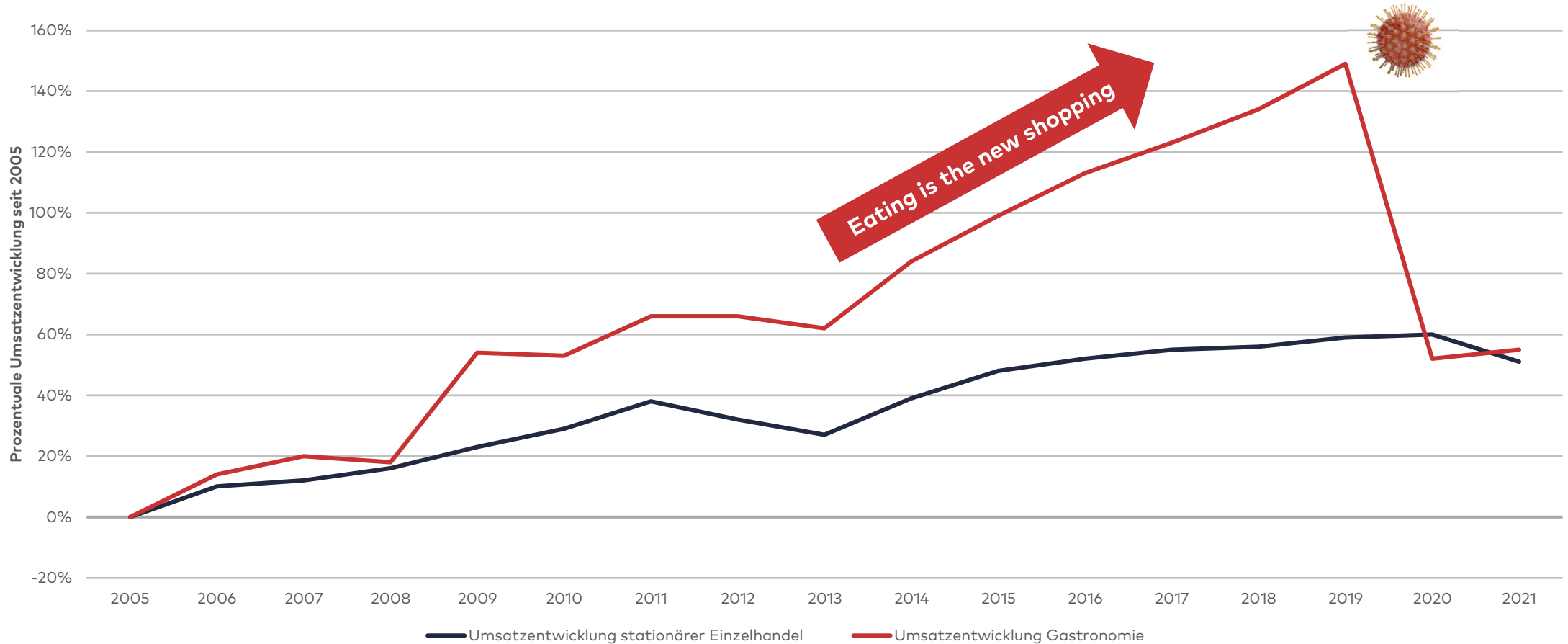
NAHVERSORGUNG IST EINER DER STABILSTEN
HANDELSBEZOGENEN **FREQUENZBRINGER**

ES BRAUCHT ABER **MEHR** ALS NUR NAHVERSORGUNG

HAUPTSACHE HANDEL, DANN FUNKTIONIERTS SCHON..
DIE ZEITEN SIND VORBEI!

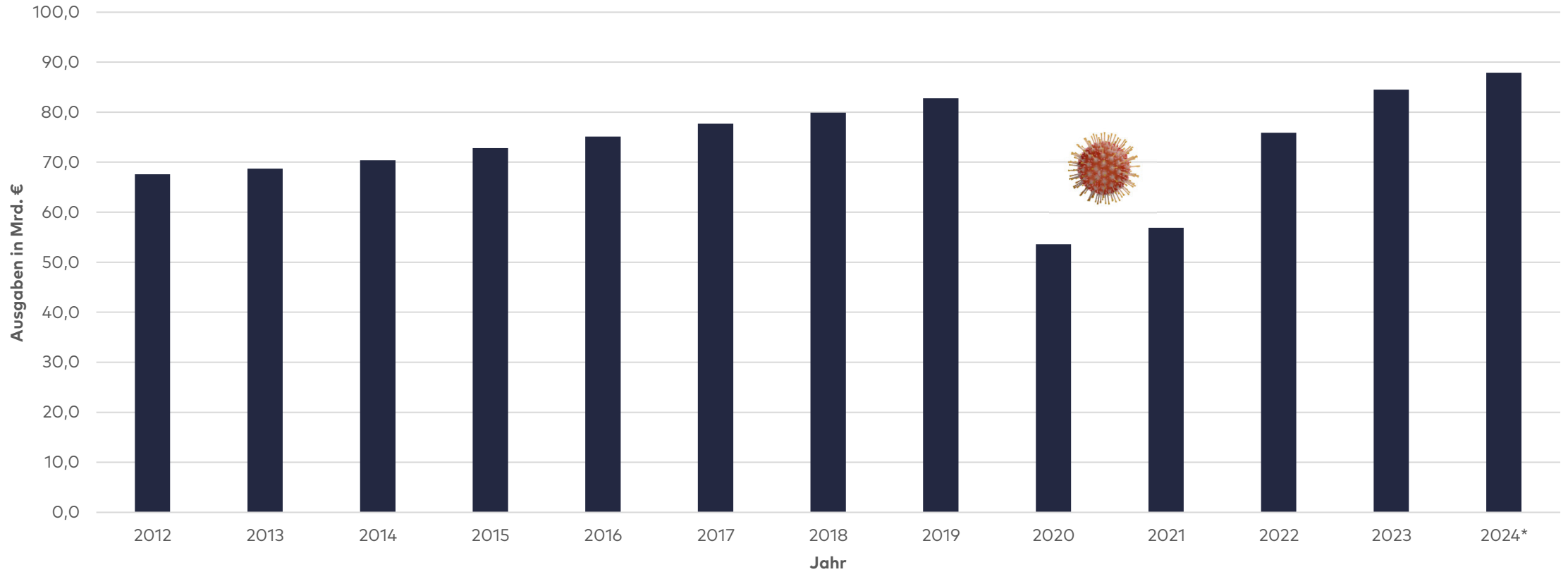
Rahmenbedingungen

Umsatz stationärer Einzelhandel | Gastronomie in Deutschland



Rahmenbedingungen

Gesamtumsatz Außer-Haus-Gastronomie



Rahmenbedingungen

Beitrag der Gastronomie als Frequenzbringer

Stoßzeiten Donnerstag ▾



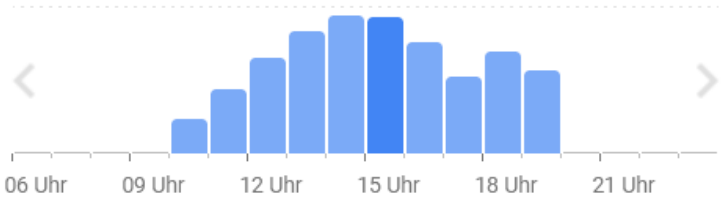
Stoßzeiten Donnerstag ▾



Stoßzeiten Donnerstag ▾



Stoßzeiten Samstag ▾



Stoßzeiten Samstag ▾



Stoßzeiten Samstag ▾



Einzelhandel
H & M

Dienstleistungen
Friseur

Gastronomie
Vapiano

Rahmenbedingungen

Gastronomie kann Quartiere funktional prägen und zur Belebung beitragen!



anonyme & austauschbare Orte



Quartiersbelebung durch Gastronomie

Rahmenbedingungen

Idealtypischer Ausstattungskatalog für Nahversorgungs- bzw. Quartierszentren (hier: gewerbliche Nutzungen jenseits des Einzelhandels)

Zentrenergänzende Funktionen	Nahversorgungs- zentrum
Imbissorientierte Gastronomieangebote	■ ■
Höherwertige Gastronomieangebote (Café, Restaurant)	■ □
Medizinische Angebote (Arztpraxen und weitere Angebote)	■ □
SB-Terminal/Geldautomat	■ ■
Banken	■ □
weitere einzelhandelsnahe Dienstleistungen	■ ■
öffentliche Einrichtungen	■ □
Packstation/Postagentur	■ ■

■ □ Teil einer optimalen Ausstattung ■ ■ zwingend notwendig

Rahmenbedingungen

Konsequenzen für die Quartiersentwicklung „Königsberger Platz“ (hier: Gewerbe)

Fokus auf die Etablierung einer angemessenen Nahversorgung

Besuchsanlässe generieren – auch abseits des Handels

Abwechslung im Angebotsportfolio

Mixed-Used

Gastronomie und Dienstleistungen ergänzend zum Einzelhandel als Motor der Quartiersentwicklung nutzen

Funktionale bzw. nutzungsstrukturelle Triggerpunkte



Grundidee und Zielsetzungen der Entwurfplanungen zur Quartiersentwicklung „Königsberger Platz“ greift diese Aspekte bereits auf!

Vorgaben und Zielstellungen des EHK Leverkusen 2017

Zentrenstruktur des EHK Leverkusen 2017

Nahversorgungszentrum Rheindorf-Nord

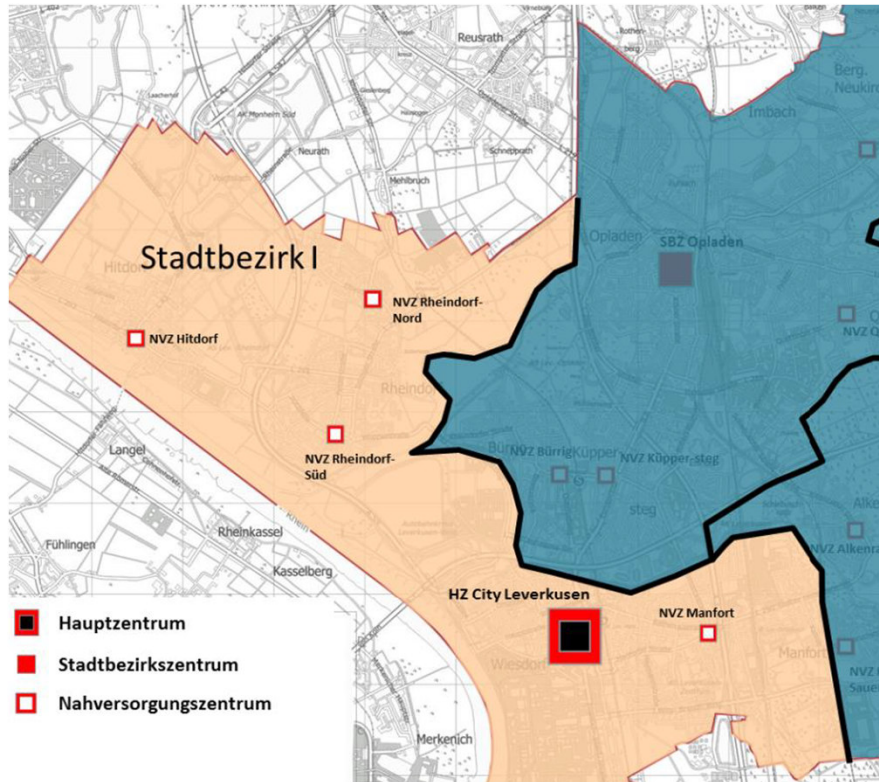


Abb. 61: Zentraler Versorgungsbereich Rheindorf-Nord (Nahversorgungszentrum)

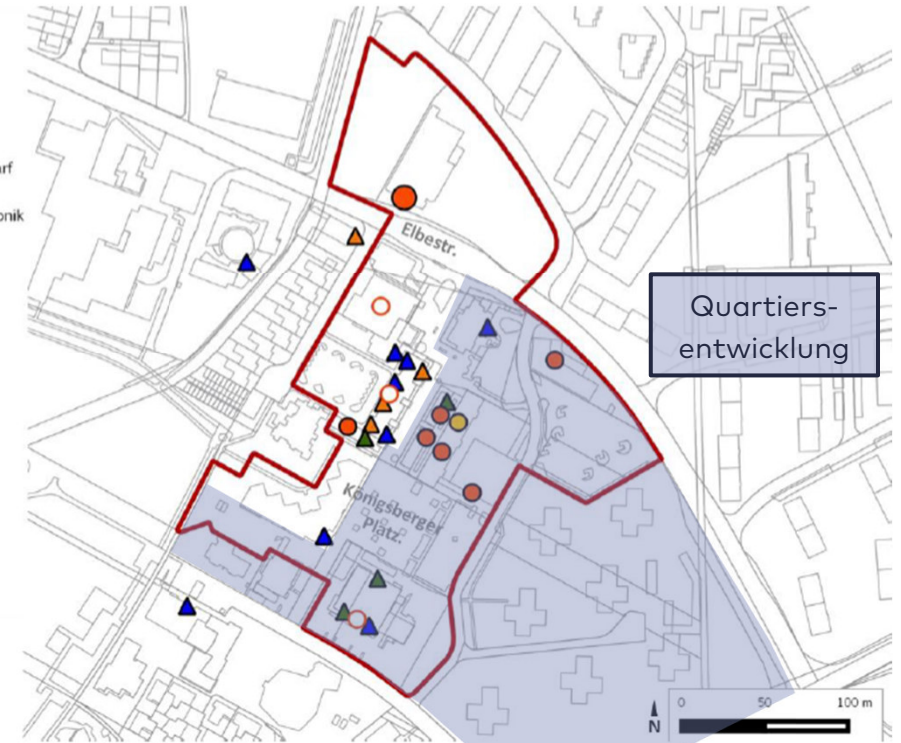
Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflege
- Schnittblumen, Zeitschriften
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Uhren, Schmuck, med-ortho. Bedarf
- Bücher, Schreibwaren
- Elektroartikel, Unterhaltungselektronik
- Spiel, Sport, Hobby
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
- Einrichtungsbedarf
- Baumarktsortiment, Gartenbedarf
- Leerstand

- Betrieb $\geq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche
- Betrieb $< 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche

Ergänzende Nutzung

- ▲ Gastronomie
- ▲ Dienstleistung
- ▲ Sonstige ergänzende Nutzung
- Zentraler Versorgungsbereich



- Die Quartiersentwicklung „Königsberger Platz“ liegt innerhalb des Nahversorgungszentrums Rheindorf-Nord bzw. schmiegt sich im Osten unmittelbar an den ZVB an
- Eine entsprechende konzeptionelle Ausweitung des Nahversorgungszentrums Rheindorf-Nord in Richtung Osten wurde bereits angeregt

Zentrenstruktur des EHK Leverkusen 2017

Standortrelevante Zielstellungen

13.3 Nahversorgungszentren

Die Nahversorgungszentren sollen vorrangig die Aufgabe der Nahversorgung für die wohnortnahe Bevölkerung in den jeweiligen Teilbereichen im Leverkusener Stadtgebiet sicherstellen. Das Einzelhandelskonzept sieht hierfür folgende Regelungen vor:

Nahversorgungsrelevante Kernsortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege) sind grundsätzlich auch großflächig möglich: Ziel soll der Erhalt und die Stärkung tragfähiger Nahversorgungsstrukturen für die wohnortnahe Bevölkerung sein. Dies schließt beispielsweise auch einen bedarfsgerechten Verkaufsflächenausbau der ansässigen Lebensmittelmärkte ein. Der Umfang der Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente soll an der örtlichen Nachfrage ausgerichtet sein. Für Ansiedlungen von großflächigen Formaten ist eine Verträglichkeit gegenüber den übrigen Zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet nachzuweisen.

Neuansiedlung zentrenrelevanter Kernsortimente sind kleinflächig zulässig (entsprechend der Versorgungsfunktion): Im Sinne einer wachsenden Funktionsmischung innerhalb der Nahversorgungszentren ist eine Arrondierung mit zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten auch hier vorstellbar. Diese sollten jedoch weder mit dem Zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Wiesdorf in Konkurrenz treten, noch den Charakter des Nahversorgungszentrums dominieren. Zulässig sind daher nur kleinflächige Betriebe, die vom Umfang her auf eine Versorgung des Einzugsbereiches des jeweiligen Nahversorgungszentrums ausgerichtet sind (z.B. Schreibwarengeschäft, Buchhandlung).

Neuansiedlung nicht-zentrenrelevanter Kernsortimente sind auch kleinflächig zulässig (entsprechend der Versorgungsfunktion): Auch nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sollen den Charakter der Nahversorgungszentren nicht beeinträchtigen, sondern allenfalls eine arrondierende Funktion für den Nahversorgungseinzelhandel übernehmen. Zulässig sind daher nur kleinflächige Betriebe, die vom Umfang her auf eine Versorgung des entsprechenden Versorgungsgebietes ausgerichtet sein sollen.



- Die Quartiersentwicklung „Königsberger Platz“ steht der Intention des EHK Leverkusen 2017 grundsätzlich nicht entgegen
- Der Nachweis zur städtebaulichen Verträglichkeit der einzelhandelsrelevanten Planungen ist im Rahmen einer dezidierten Verträglichkeitsanalyse zu erbringen (in einem 2. Schritt des Gutachtens bereits konkret avisiert)

Abb. 81: Übersicht Branchen- und Standortkonzept Leverkusen

	nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	zentrenrelevantes Kernsortiment	nicht zentrenrelevantes Kernsortiment
Zentrale Versorgungsbereiche			
Hauptzentrum	großflächig möglich*	großflächig möglich*	großflächig möglich* <small>(aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen)</small>
Stadtbezirkszentren	großflächig möglich*	großflächig möglich*	großflächig möglich* <small>(aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen)</small>
Nahversorgungszentren	großflächig möglich*	kleinflächig möglich** <small>(entsprechend der Versorgungsfunktion)</small>	kleinflächig möglich <small>(entsprechend der Versorgungsfunktion)</small>

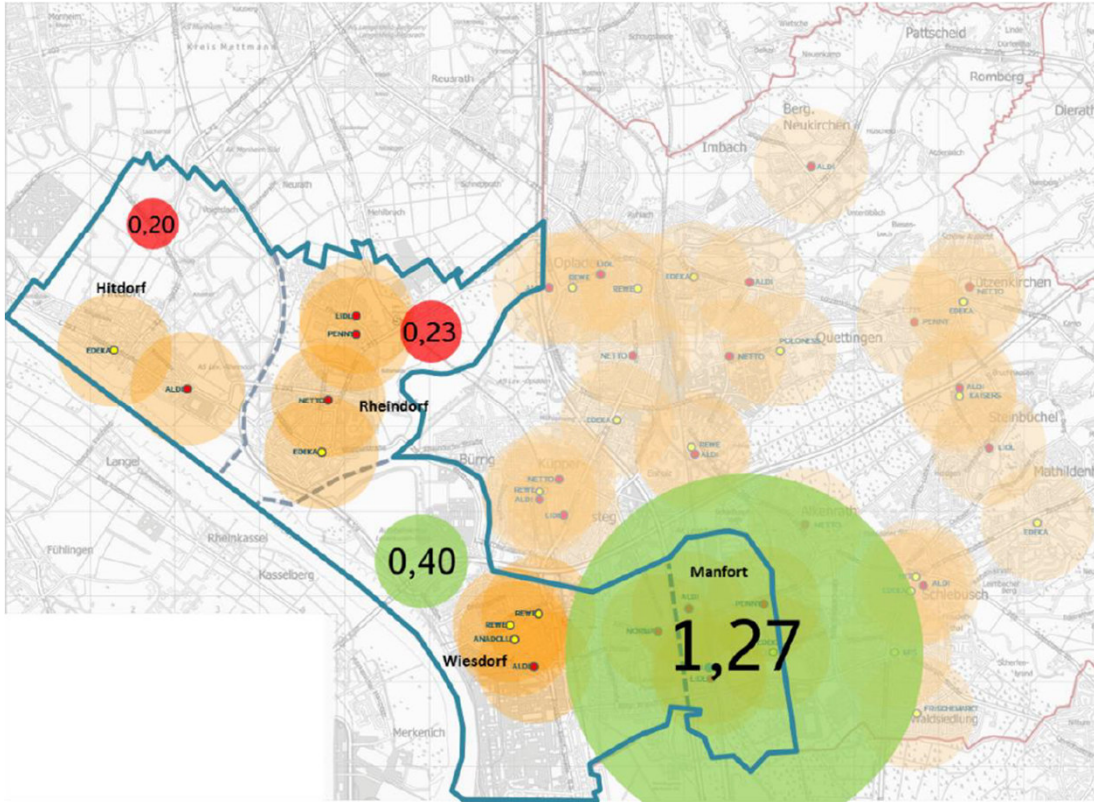
Zentraler Versorgungsbereich Rheindorf-Nord (Nahversorgungszentrum)

Handlungsempfehlungen

- Sicherung und ggf. Ausbau der Versorgungsfunktion des Zentrums Rheindorf-Nord im Bereich des periodischen Bedarfs.
- Prüfung der Nutzungsmöglichkeiten leer stehender Ladenlokale. Hier stehen Flächenpotenziale innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches (v.a. Standort Königsberger Platz 1) zur Verfügung.
- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes im Bereich des Königsberger Platzes (Sauberkeit, Möblierung) und des dort bestehenden Geschäftspavillons. Die Stadt Leverkusen verfolgt bereits Planungen für eine hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raumes innerhalb des Nahversorgungszentrums Rheindorf-Nord. So sollen im Bereich zwischen Insterstraße, Elbestraße und Königsberger Platz im Bereich der heute bestehenden Pavillons ein Nutzungsmix aus Wohnen, kleineren Läden, Gastronomie sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und Dienstleistungen entstehen.

Nahversorgungsstruktur gemäß EHK Leverkusen 2017

Nahversorgungssituation im Stadtbezirk I



Stadtteil	Einwohner (abs.)	VKF Nahrungs- und Genussmittel (in m ²)	VKF Nahrungs- und Genussmittel/ Einwohner (in m ² / Ew)	Hauptträger der Nahversorgung
Wiesdorf	18.553	7.405	0,40	REWE (2x), ALDI, ANADOLU-MARKT, NORMA
Manfort	6.532	8.275	1,27	REAL, LIDL; ALDI, PENNY, EDEKA
Rheindorf	16.266	3.790	0,23	EDEKA, NETTO, PENNY, LIDL
Hitdorf	7.658	1.505	0,20	EDEKA, ALDI
insgesamt	49.009	20.975	0,43	

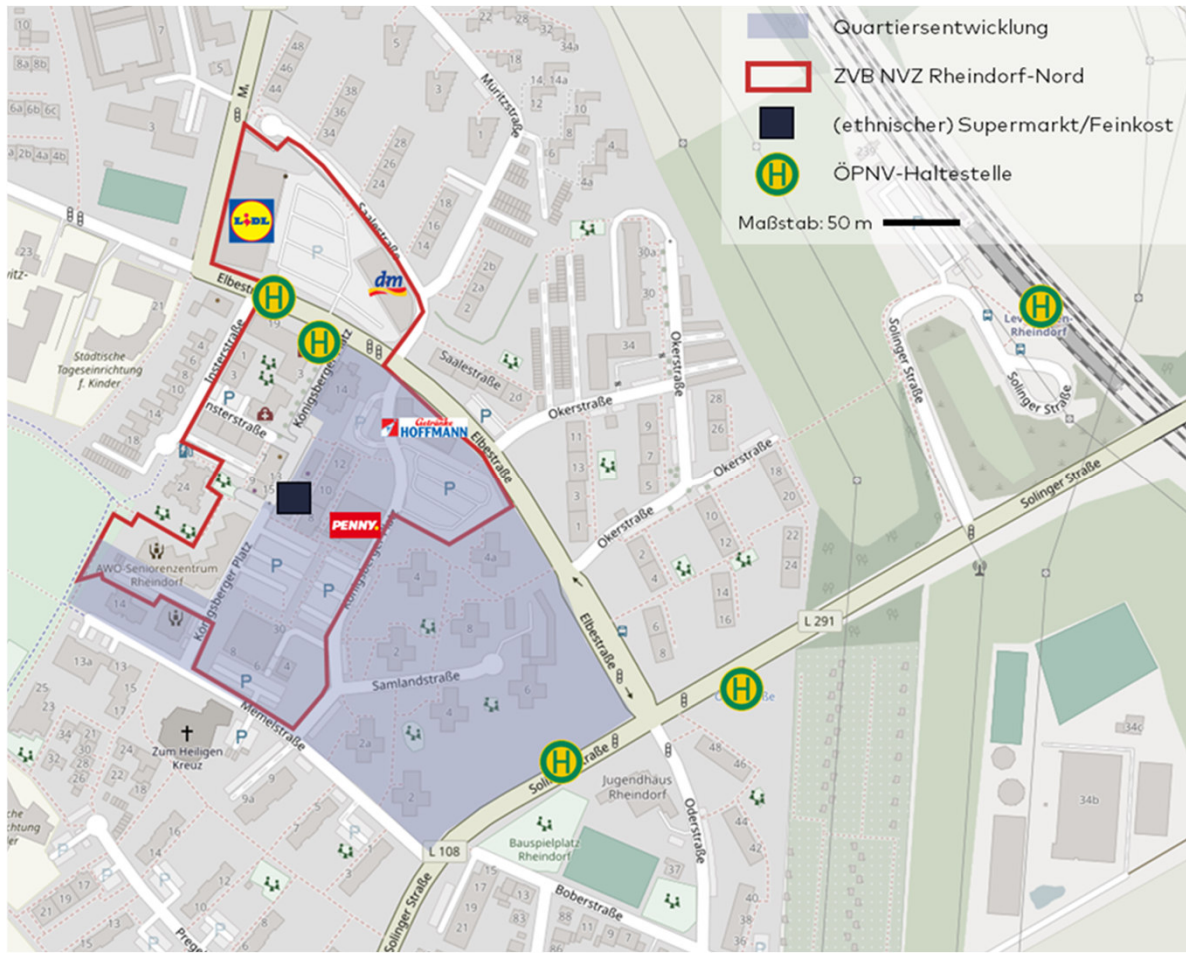


➤ Die Quartiersentwicklung „Königsberger Platz“ kann dazu beitragen, die nach wie vor defizitäre Nahversorgungssituation im Stadtteil Rheindorf bzw. im Quartier Rheindorf-Nord (vgl. weiterführende Aussagen) zu optimieren

Standortrahmenbedingungen der Quartiersplanung

Standortrahmenbedingungen

Erreichbarkeit und Erschließung



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“ qualitativ ergänzt.

Aufgrund der direkten Lage an die L 108 (Elbestraße) und L 291 (Solinger Straße) sowie der räumlichen Nähe zur westlich gelegenen A 59 besteht für das Quartier eine sehr gute Erreichbarkeit für den MIV.

Standortrahmenbedingungen

Erreichbarkeit und Erschließung



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.

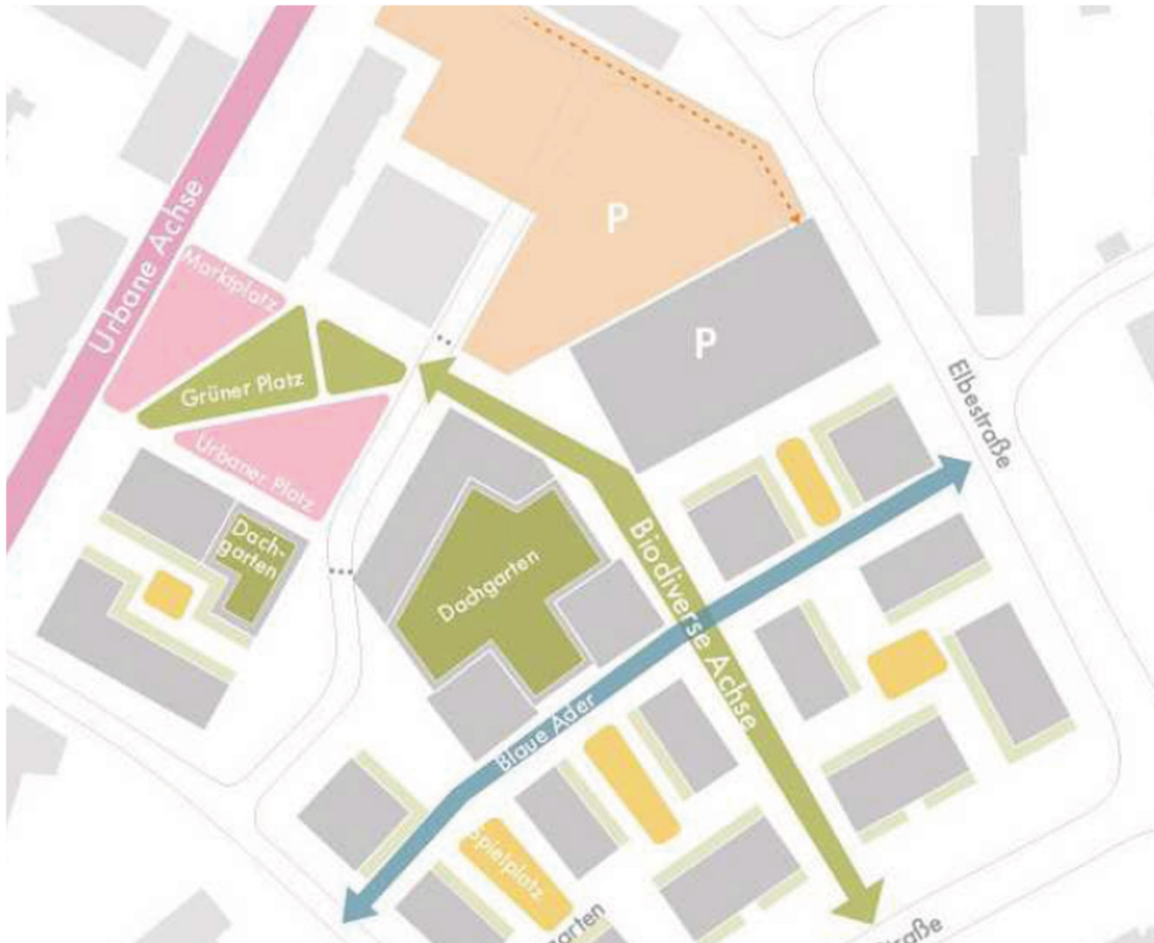


Die Erreichbarkeit für den Radverkehr wird perspektivisch durch neue Verkehrsachsen sowie einer modernen Fahrradinfrastruktur (u. a. Fahrradräume in Wohn- und Außenanlagen, Besucher-Radstellplätze, Fahrrad-Werkstation, Lademöglichkeiten für E-Bikes, zusätzliche Leihradstation) optimiert. Die Quartiersneuentwicklung berücksichtigt somit den Trend zur Mobilitätswende und kann damit zugleich ein Ansiedlungsinteresse für ein darauf spezialisiertes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot (u. a. kleinteiliges Fahrradfachgeschäft zzgl. Werkstatt) begünstigen.



Standortrahmenbedingungen

Erreichbarkeit und Erschließung



Im Rahmen der Quartiersentwicklung ist eine kleinere Fußgängerzone (urbane Achse) sowie die Neugestaltung des Königsberger Platzes als attraktiver und multifunktionaler Verweil- und Begegnungsort für Bewohner und Besucher geplant. Diese erhöht die Aufenthaltsqualität und eignet sich absehbar gut für Gastronomie und kleinere Ladeneinheiten.



Das Quartier ist perspektivisch durch die neuen Fußgänger- und Radfahrerachsen sowie die gezielte Wegführung gut erschlossen und wahrnehmbar, sodass innerhalb des Quartiers eine gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit gegeben sein wird.



Die Anlieferung den geplanten Vollsortimenters wird über den Stich zum Königsberger Platz gewährleistet.



Im Bereich der Fußgängerzone und der Platzsituation sind die Möglichkeiten für den Anlieferungsverkehr eingeschränkt. Grundsätzlich sind jedoch Anlieferungen durch Kleintransporter oder alternative Logistik (bspw. Rollwagen) denkbar.



Standortrahmenbedingungen

Standortumfeld und Wettbewerbssituation



Das Quartier liegt zentral im Leverkusener Stadtteil Rheindorf-Nord (9.675 Einwohner) und weist eine siedlungsstrukturell integrierte Lage mit signifikantem Bezug zur umliegenden Wohnbebauung auf. Die projektierten Gewerbenutzungen profitieren demnach von einer hohen Mantelbevölkerung.

Im Stadtteil Rheindorf-Nord ist unter Berücksichtigung der Wohnbauentwicklungen im Quartier von einer positiven Einwohnerentwicklung auszugehen (+ rd. 3,8 %). Damit einhergehend ergeben sich positive Impulse auf die Kaufkraftentwicklung.

Das aktuelle einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der Mantelbevölkerung des Quartiers (Rheindorf-Nord) liegt mit rd. 99 nahezu auf dem Niveau des Bundesdurchschnitts. Von einer signifikanten Steigerung des Kaufkraftniveaus im Zuge der Quartiersentwicklung kann absehbar nicht ausgegangen werden (u. a. sind 50 % der neuen Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau eingeplant)

Standortrahmenbedingungen

Standortumfeld und Wettbewerbssituation



Darüber hinaus sind im Rahmen der Quartiersentwicklung der weitere Besitz an Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinheiten im direkten Quartiersumfeld zu berücksichtigen, der sich teilweise einschränkend auf die Entwicklungsmöglichkeiten im Quartier auswirken könnte. Dazu zählen im Bereich des Einzelhandels u. a. ein Getränkemarkt, ein ethnisch geprägter Lebensmittelanbieter, eine Apotheke, ein Kiosk sowie eine Lotto-Aannahmestelle inkl. Schreibwarenbedarf. Das in räumlicher Nähe zum Quartier bestehende Dienstleistungs- und Gastronomieangebot ist u. a. geprägt durch ein Eis-Cafe, eine Fahrschule, ein Friseur, eine Änderungsschneiderei sowie diverse medizinische Einrichtungen.

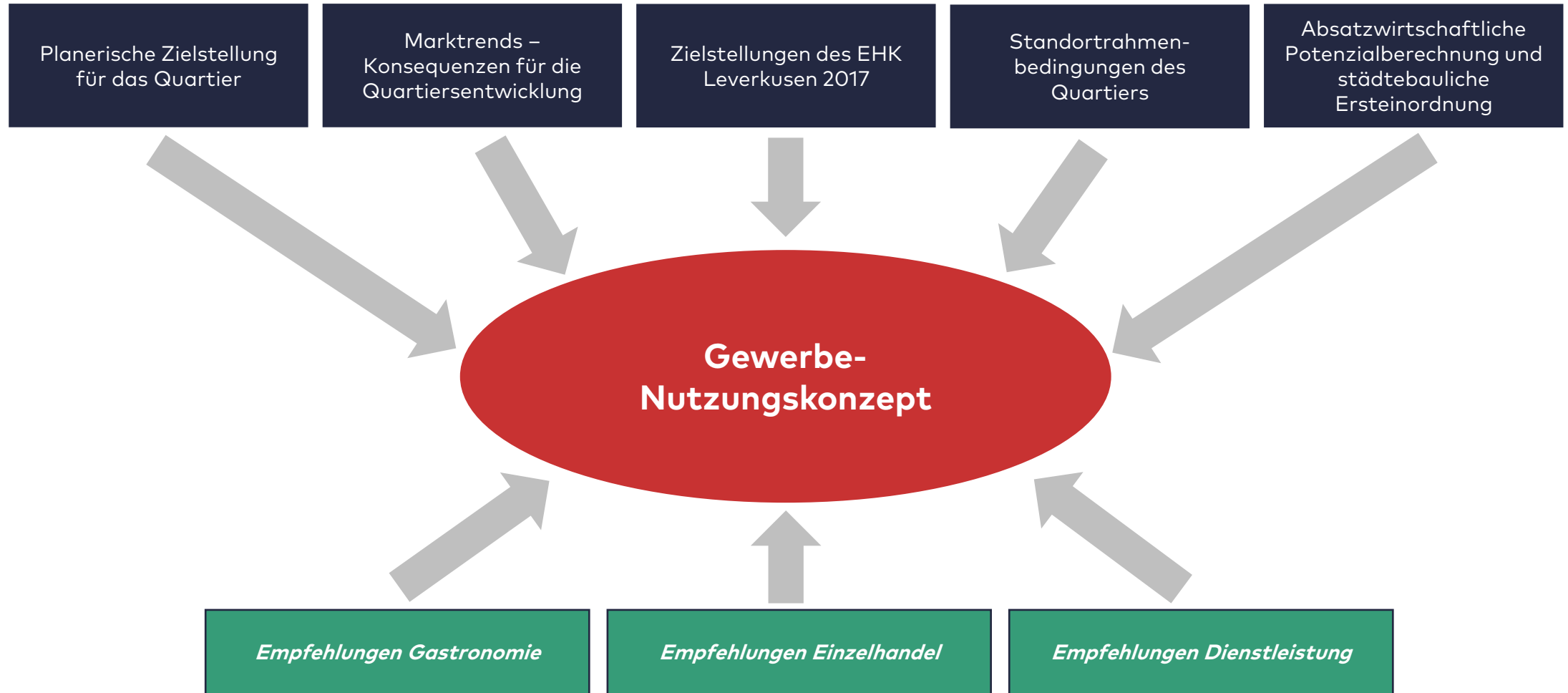
Über das unmittelbare Quartiersumfeld hinaus ist ein nur geringer und räumlich wenig konzentrierter Besitz an Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinheiten festzustellen.

Gewerbe-

Nutzungskonzept

Gewerbe-Nutzungskonzept

Methodik/Workflow



Gewerbe-Nutzungskonzept

Empfehlungen zur Schwerpunktsetzung der Gewerbeeinheiten

Im Sinne einer resilienten Nutzungsmischung werden folgende Schwerpunktsetzung bei den Gewerbeeinheiten im Quartier empfohlen. Dabei wird zwischen **must have-Nutzungen**, **nice to have-Nutzungen** und **Alternativnutzungen** (Flexibilität) unterschieden.

must have-Nutzungen:

- Gemäß den eingangs aufgeführten Trends und Rahmenbedingungen ist der **Fokus auf die Nahversorgung** zu legen. Dabei sollte neben der **Weiterentwicklung der strukturprägenden Nahversorgung** das Quartier auch ein **klassisches Angebot im Bereich des erweiterten Grundbedarfs** in Form von weiteren Fachgeschäften (Bäcker, Kiosk/Lotto Toto) aufweisen. Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel dient als wesentlicher Frequenzbringer im Quartier.
- Neben dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind auch Zentrenutzungen jenseits des Einzelhandels wesentliche funktionale Bestandteile einer attraktiven Nutzungsmischung im Quartier. Vor diesem Hintergrund sollten ergänzend **(niedrigschwellige) Gastronomie- und Dienstleistungsangebote** (u. a. Imbiss/Take away, Paketstation/Poststelle, Friseur, zur grundlegenden Angebotsstruktur im Quartier gehören.

Gewerbe-Nutzungskonzept

Empfehlungen zur Schwerpunktsetzung der Gewerbeeinheiten

nice to have-Nutzungen (Teil einer optimalen Ausstattung)

- **Spezialisierte Angebote aus dem Bereich der Nahversorgung** (Fleischerei, Blumenladen, Feinkostladen) sowie **ergänzende Fachangebote jenseits der Nahversorgung** können das Quartier und somit das gesamte NVZ Rheindorf-Nord funktional aufwerten sowie zur Belebung beitragen und sind demnach als Teil einer optimalen Ausstattung zu bewerten. Angesichts der Rahmenbedingungen (Berücksichtigung des Trends zur Mobilitätswende im Rahmen der Quartiersentwicklung, demographischer Wandel, Seniorenwohnheim im Quartier, Nähe zu Schulen) erscheinen als Nice to have-Nutzungen im Einzelhandel dabei insbesondere ein Fahrradladen (inkl. Werkstatt), ein Schreibwarenladen sowie medizinische Angebote (Optiker/Hörgeräteakustiker, Sanitätshaus) funktional als sinnvoll.
- Jenseits des Einzelhandels sind Bestandteile einer optimalen Ausstattung im Quartier **höherwertige Gastronomiebetriebe** (klassisches Restaurant, Fast-Casual Restaurant, Resto Bar) und **weitere Dienstleistungsangebote** (Fahrschule (bereits im Bestand)), Kosmetik-/Nagelstudio, medizinische Einrichtungen (bspw. Ergotherapie, Fitnessstudio) sowie gemeinnützige Einrichtungen (Mobilitätsfoyer, Stadtteiltreff, Kreativtreff).

Alternativnutzungen (Flexibilisierungsoptionen):

- Im Sinne einer möglichst hohen Flexibilisierung (auch bei möglichen Wechseln und Nachnutzungen) beim Gewerbebesatz im Quartier werden zudem Alternativnutzungen im Gewerbe-Nutzungskonzept abgebildet
 - Einzelhandel: Fachgeschäft für Einrichtungszubehör/Haushaltswaren, Bekleidungsladen, Uhren/Schmuckgeschäft
 - Dienstleistung: Reparatur-Café (Fahrradwerkstatt mit Café), Workspace, Schülerhilfe, Versicherung, Finanzdienstleistung, Rechtsberatung, Schlüsseldienst, Textilreinigung

Gewerbe-Nutzungskonzept

Empfehlungen zur Schwerpunktsetzung der Gewerbeeinheiten - Übersicht



Gewerbe-Nutzungskonzept

Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse



Vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation (ZVB NVZ Rheindorf-Süd, Netto-Markt im Bereich Felderstraße) und der siedlungsräumlichen Strukturen umfasst das **wesentliche Versorgungsgebiet des Planareals den Stadtteil Rheindorf-Nord** und entspricht damit dem definierten Versorgungsraum des ZVB NVZ Rheindorf-Nord gemäß EHK Leverkusen 2017.

Darüber hinaus gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass der ZVB NVZ Rheindorf-Nord im Verbund mit dem ZVB NVZ Rheindorf-Süd im Bereich **Drogeriewaren faktisch eine Mitversorgungsfunktion für den Stadtteil Hitdorf** einnimmt, wo derzeit lediglich über die Randsortimente der Lebensmittelmärkte ein begrenztes Drogeriewarenangebot bereitgestellt wird. Dies gilt es nachfolgend bei der Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse im Sortiment Drogeriewaren zu berücksichtigen.

Zudem ist der Versorgungsbereich nicht als statisches Gebilde anzusehen und endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Demnach ist aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen mit **gewissen Streumsätzen** zu rechnen.

Gewerbe-Nutzungskonzept

Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse



Im Sinne einer ersten überschlägigen Einschätzung zur Verträglichkeit der Quartiersplanung gegenüber anderen Zentren und Nahversorgungsstrukturen bedarf es der **Abgrenzung eines Untersuchungsraumes**. Dabei wird der Untersuchungsraum weiter gefasst als das abgeleitete Versorgungsgebiet. Dies stellt sicher, dass Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte mit dem Versorgungsgebiet der Quartiersplanung berücksichtigt werden.

Im Süden würdigt der Untersuchungsraum die zum Quartier nächstgelegenen Wettbewerbsstrukturen in **Rheindorf-Süd**. Darüber hinaus werden die Siedlungsgebiete des **Stadtteils Hitdorf**, der über die L 293 verkehrlich gut an Rheindorf angebunden ist, dem Untersuchungsraum zugeordnet.

Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist angesichts der perspektivischen Versorgungsfunktion des Quartiers, der vorgelagerten Wettbewerbsstrukturen sowie zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Gewerbe-Nutzungskonzept

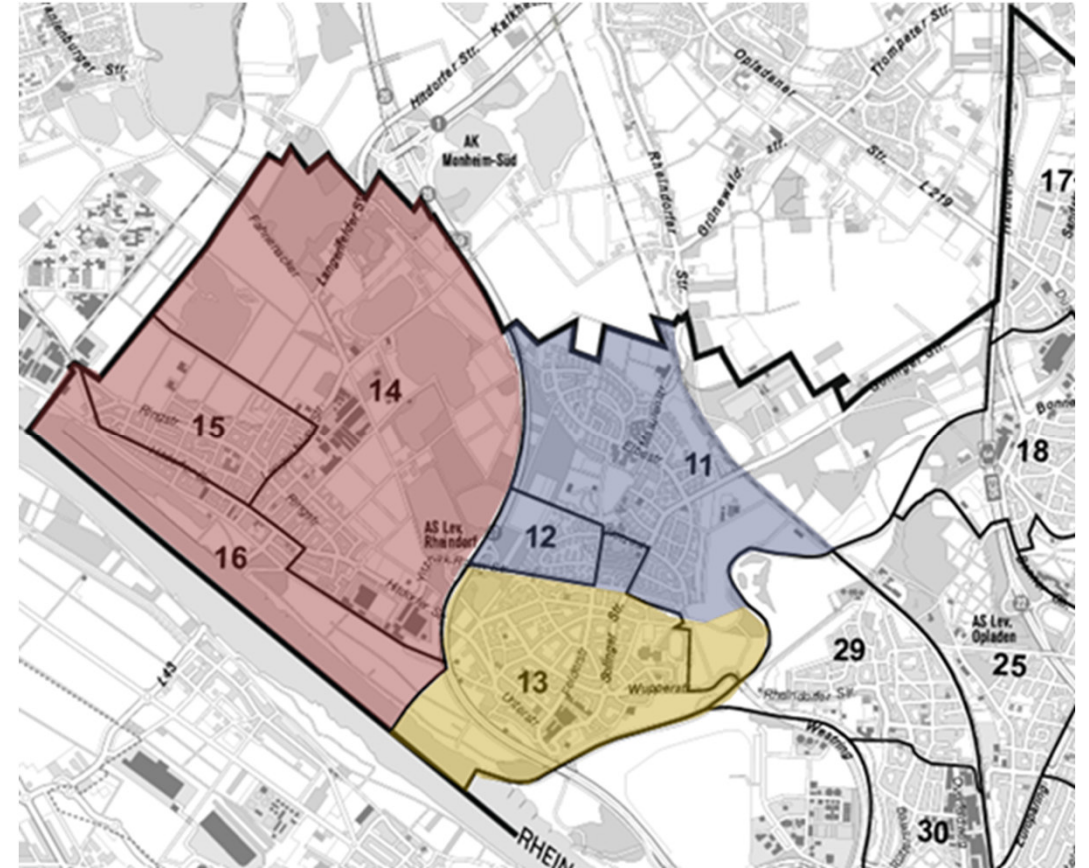
Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse

Stadtteil/Quartier	Einwohner (31.12.2023)	Einwohner (Prognose 2032)	Entwicklung (in %)
Rheindorf-Nord (blau)	9.675	10.043	+ 3,8
Rheindorf-Süd (gelb)	6.771	6.711	+/- 0
Hitdorf (rot)	7.582	7.582	+/- 0
Gesamt	24.028	24.396	+ 1,5

Nachfrageanalyse:

Für die Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse sind die monetären Gegebenheiten auf Nachfrageseite von Bedeutung. Dabei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Innerhalb des abgegrenzten Versorgungsbereiches des Quartiers leben perspektivisch **rd. 10.043 Einwohner** (rd. 184 neue Wohneinheiten; entspricht einem zusätzlichen Potenzial von 368 Einwohner im Zuge der Quartiersentwicklung bei einer Ø HH-Größe von 2,0)
- Das Einzugsgebiet weist eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt nahezu durchschnittliche **Kaufkraftkennziffer** von rd. 99 (IfH 2024) auf



Gewerbe-Nutzungskonzept

Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse – Fokus: Nahrungs- und Genussmittel



Ermittlung des Verkaufsflächenpotenzials für strukturprägende Lebensmittelmärkte:

Im wesentlichen Versorgungsraum des Quartiers ist unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung ein rechnerisches **Kaufkraftpotenzial im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 30,7 Mio. Euro** gegeben (Prognose 2032). Aus fachgutachterlicher Sicht erscheint im Sinne eines realistischen Worst Case-Ansatzes perspektivisch eine **rechnerische Kaufkraftbindung von rd. 80 %** durch die Angebotsstrukturen im Versorgungsbereichen plausibel (bei Etablierung zusätzlicher Angebote, Kaufkraftzuflüsse durch Schüler/Arbeitsplätze und im Zuge der Quartiersaufwertung). Dabei ist zunächst festzuhalten, dass die sortimentspezifische Zentralität im Versorgungsraum derzeit unter 60 % beträgt. Auch perspektivisch ist von gewissen Kaufkraftabflüssen aus Rheindorf-Nord (= wesentlicher Versorgungsraum des Quartiers) auszugehen. Dies gilt zum einen, da im Versorgungsbereich derzeit keine Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser angesiedelt ist. Insbesondere die Ansiedlung eines SB-Warenhauses in Rheindorf-Nord erscheint aufgrund der Standortrahmenbedingungen absehbar nicht realistisch. Somit ist auch zukünftig mit gewissen Kaufkraftabflüssen u. a. in Richtung des Kaufland-Standortes in Langenfeld (Rheinland) zu rechnen. Ergänzend ist von weiteren diffusen Kaufkraftabflüssen im Zuge von Pendlerbeziehungen sowie Streuumsätzen (Spontaneinkäufe/Verbrauchsausgaben im Urlaub/auf Ausflügen usw.) auszugehen.

Somit liegt das rechnerisch bindungsfähige Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bei rd. 24,6 Mio. Euro pro Jahr (Prognose 2032).

Diesem Kaufkraftpotenzial wird der perspektivische Gesamtumsatz der im Versorgungsraum bestehenden Bestandsstrukturen (strukturprägenden Lebensmittelmärkte sowie sonstige Lebensmittelanbieter und Randsortimentsflächen) i. H. v. rd. 16,2 Mio. Euro pro Jahr gegenübergestellt.

Für strukturprägende Lebensmittelmärkte im Quartier ergibt sich somit ein rechnerisches Kaufkraftpotenzial von rd. 8,4 Mio. Euro pro Jahr (Prognose 2032).

Gewerbe-Nutzungskonzept

Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse – Fokus: Nahrungs- und Genussmittel

„verbleibendes“ rechnerisches Kaufkraftpotenzial zur Fortentwicklung von strukturprägenden Lebensmittelmärkten im Versorgungsraum:
rd. 8,4 Mio. Euro p.a.

überschlägige Flächenproduktivität REWE:
rd. 4.800 Euro/m² VKF

Verkaufsflächenpotenzial
REWE-Lebensmittelvollsortimenter
(inkl. 15 % Randsortimente):
rd. 2.000 m²

Aus der vorstehenden Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse lassen sich folgende Bewertungen hinsichtlich des geplanten Lebensmittelvollsortimenters der Fa. REWE im Quartier Königsberger Platz ableiten:

- Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** des Betreibers REWE beträgt rd. 4.670 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.548 m²
- Das wesentliche Versorgungsgebiet weist mit rd. 99 ein nahezu **bundesdurchschnittliches Kaufkraftniveau** auf
- Vor dem Hintergrund der aktuell deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,24 m² VKF NuG/EW; bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW*) besteht im Untersuchungsraum insgesamt ein eher **geringerer Wettbewerbsdruck**. Zudem stellt das Planvorhaben REWE perspektivisch den **alleinigen Lebensmittelvollsortimenter im wesentlichen Versorgungsbereich** des Quartiers (= Rheindorf-Nord) dar. In diesem Kontext ist von einer **erhöhten Leistungsfähigkeit** des avisierten REWE-Marktes auszugehen
- Der projektierte Lebensmittelvollsortimenter profitiert perspektivisch von **Kopplungsvorteilen** durch die umgebenden Nutzungen sowie von der **funktionalen und städtebaulichen Aufwertung des Quartiers**
- Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist nach überschlägiger Ersteinschätzung davon auszugehen, dass der REWE-Markt eine **überdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.800 Euro/m² VKF** erzielt (eine weitere Konkretisierung der Umsatzprognose kann im 2. Schritt (Verträglichkeitsanalyse) erfolgen)
- Für den Lebensmittelvollsortimenter wird auf Basis vergleichbarer Planvorhaben von einem Umsatz-/Flächenanteil von rd. 85 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ausgegangen
- **Für den im Quartier geplanten REWE-Markt ergibt sich somit ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 2.000 m² (inkl. 15 % Randsortimente). Die rechnerischen Kaufkraftpotenziale ermöglichen somit grundsätzlich die Neuansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelvollsortimenters im Quartier**

Gewerbe-Nutzungskonzept

Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse – Fokus: Drogeriemarkt

rechnerisches Kaufkraftpotenzial im Sortiment Drogeriewaren im Untersuchungsraum (Prognose 2032):
rd. 10,0 Mio. Euro p.a.



potenziell durch die Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum zu bindende Kaufkraft im Sortiment Drogeriewaren (85 %):
rd. 8,5 Mio. Euro p.a.



potenziell durch Drogeriemärkte im Untersuchungsraum zu bindende Kaufkraft im Sortiment Drogeriewaren (70 %):
rd. 6,0 Mio. Euro p.a.



rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial für einen Drogeriemarkt im Untersuchungsraum (abzgl. Bestandsflächen):
rd. 300 - 400 m² (inkl. Randsortimente)

Ermittlung des Verkaufsflächenpotenzials für Drogeriefachmärkte:

Die Angebotsstrukturen im Drogeriewarenfachmarktsegment weisen nachfrage-/betriebsbedingt üblicherweise ein **weitmaschigeres Angebotsnetz** als bspw. im Lebensmittelsegment auf. Dies lässt sich auch für den vorliegenden Untersuchungsraum feststellen. So kommt dem ZVB NVZ Rheindorf-Nord im Verbund mit dem ZVB NVZ Rheindorf-Süd im Drogeriewarenfachmarktsegment derzeit faktisch eine **Mitversorgungsfunktion für den Stadtteil Hitdorf**, wo derzeit kein eigener Drogeriemarkt besteht. Für die Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse im Drogeriewarenfachmarktsegment wird demnach das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial im gesamten Untersuchungsraum (inkl. Rheindorf-Nord, Rheindorf-Süd, Hitdorf) berücksichtigt. Für den Untersuchungsraum ergibt sich insgesamt ein **Kaufkraftpotenzial im Bereich Drogeriewaren von rd. 10,0 Mio. Euro** (Prognose 2032). Die sortimentspezifische **Zentralität** im Untersuchungsraum beträgt derzeit rd. 85 %. Von einer signifikanten Steigerung der Zentralität im Untersuchungsraum kann u. a. aufgrund der Wettbewerbsstrukturen perspektivisch nicht ausgegangen werden.

Somit liegt das rechnerisch bindungsfähige Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Drogeriewaren bei rd. 8,5 Mio. Euro pro Jahr (Prognose 2032).

Perspektivisch wird für **Drogeriefachmärkte eine Bindungsquote** des im Untersuchungsraum zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials im Sortiment Drogeriewaren von rd. 70 % angenommen (hierbei insb. unter Berücksichtigung der perspektivischen Verkaufsflächenanteile der Lebensmittelmärkte (inkl. Planvorhaben REWE)) angenommen.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte besteht ergänzend zu den bestehenden Drogeriemärkten (dm, Rossmann) ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial für einen Drogeriemarkt im Untersuchungsraum von rd. 300 - 400 m² (inkl. 40 % Randsortimentsanteil). Das ermittelte rechnerische Verkaufsflächenpotenzial entspricht somit nicht vollumfänglich den gängigen verkaufsflächenseitigen Ansprüchen klassischer Drogeriefachmärkte.

Gewerbe-Nutzungskonzept

Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse – Fokus: Drogeriemarkt

Aus der vorstehenden Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse lassen sich folgende Bewertungen hinsichtlich eines zusätzlichen Drogeriefachmarktes im Quartier Königsberger Platz ableiten:

- 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
- Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Verkaufsflächenpotenzials für einen weiteren Drogeriefachmarkt in marktgängiger Größenordnung erscheint nur die **Verlagerung des Rossmann-Marktes aus dem ZVB NVZ Rheindorf-Süd in das Quartier Königsberger Platz rechnerisch tragfähig** (eine abschließende Bewertung kann erst im Zuge einer dezidierten Auswirkungsanalyse (Leistungsbaustein 2) erfolgen)
- Im Falle einer Verlagerung des Rossmann-Marktes würde der NVZ Rheindorf-Süd in seiner bisherigen Versorgungsfunktion deutlich geschwächt werden. In diesem Kontext wäre eine Verlagerung als **nicht konform zu den konzeptionellen und stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen** (u. a. Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche) einzuordnen. Dies gilt es durch die Stadt Leverkusen im weiteren Planverfahren abzuwägen (zum Beispiel durch Aufwertung des ZVB Rheindorf-Nord zu einem hierarchisch höher eingestuftem Nebenzentrum).

Gewerbe-Nutzungskonzept

Ergänzende Einzelhandelsnutzungen

Gemäß dem EHK Leverkusen 2017 sind in Nahversorgungszentren neben Betrieben zur Nahversorgung ergänzend Einzelhandelsbetriebe mit mittel- und langfristig nachgefragten Bedarfsgütern eingeschränkt möglich (d. h. deutlich kleinflächig; Dimensionierung und Ausrichtung zielt eindeutig auf die Versorgung der im Versorgungsraum des Quartiers lebenden Einwohner ab). Diese konzeptionelle Zielstellung wird im Zuge des Gewerbe-Nutzungskonzeptes berücksichtigt. Dementsprechend liegt den ermittelten VKF-Obergrenzen die Prämisse zugrunde, dass potenzielle Betriebe in erster Linie der Versorgung der Bevölkerung im Quartier Rheindorf-Nord dienen.

Es wird demnach auf Basis der rechnerisch zur Verfügung stehenden sortimentspezifischen Kaufkraft im Versorgungsgebiet ein rechnerisch tragfähiges Umsatzpotenzial für den stationären Einzelhandel ermittelt, welches anhand betriebstypischer Flächenproduktivitätswerte in Verkaufsflächen „übersetzt“ wird. Dabei wird im Sinne einer konzeptkonformen Vorgehensweise eine der Versorgungsfunktion des Quartiers und der funktionalen Ausrichtung des ZVB entsprechenden Verkaufsflächenobergrenze abgeleitet. Gleichzeitig bilden die empfohlenen VKF-Obergrenzen marktübliche Betreiberformate.



- **Ergänzende Einzelhandelsnutzungen sind essenziell und gleichzeitig auch konzeptkonform umsetzbar**
- **Die Größenordnung sollte dabei eine, der Nahversorgung, untergeordnete Rolle einnehmen (max. 30 % der VKF)**

Gewerbe-Nutzungskonzept

Ergänzende Einzelhandelsnutzungen (Berechnung für ausgewählte Sortimente)

Parameter	Blumenladen	Schreib- warenladen	Fahrrad- geschäft	Einrichtungs- laden/Haus- haltswaren	Bekleidungs- geschäft
Einwohner im Versorgungsgebiet (Perspektive 2032)			10.043		
Online-Anteil (in %)	8	40	40	25	48
„verbleibende“ stationäre Kaufkraft im Versorgungsgebiet (in Mio. Euro)	rd. 0,5	rd. 1,3	rd. 0,5	rd. 1,2	2,9
Überschlägige Annahme Flächenproduktivität (in Euro/m ² VKF)	rd. 3.000	rd. 4.500	rd. 5.000	rd. 2.400	3.400
Rechnerisches VKF- Potenzial (in m²)	rd. 150	rd. 300	rd. 100	rd. 450	rd. 850
Empfohlene VKF (in m²)	100 - 150	100 - 150	100	150 - 200	300 - 400

Gewerbe-Nutzungskonzept

Ergänzende Einzelhandelsnutzungen



Gemäß der Empfehlungen zur Schwerpunktsetzung der Gewerbeeinheiten kommen abseits der auf der vorhergehenden Folie dargestellten Verkaufsfläche bzw. Angebotsgruppen weitere Warenbereiche und Anbieter für die Quartierentwicklung in Betracht. Dabei ist wie bereits aufgeführt zu beachten, dass diese als ergänzende Fachgeschäfte der funktionalen und versorgungsstrukturellen Ausrichtung des Quartiers entsprechen. In diesem Kontext ist davon auszugehen, dass bei Geschäften bis zu einer **Verkausflächendimensionierungen von rd. 100 m²** (Bagatellgrenze – Berechnung: Stadt + Handel aus anderen Projektzusammenhängen) prinzipiell eine überwiegende Ausrichtung auf den Versorgungsraum und damit eine für das Quartier angemessene Strahlkraft attestiert werden kann. Fachgeschäfte in dieser Größenordnung sind aus fachgutachterlicher Sicht somit auch abseits der hier näher untersuchten Sortimente absehbar umsetzungsfähig (bspw. Bäcker, Fleischerei, Kiosk/Lotto Toto, Feinkost, Uhren-/Schmuckladen, Optiker/Akustiker, kleines Sanitätshaus). Dies spiegelt ebenso den Grundgedanken des EHK Leverkusen 2017 wider, wonach Nachversorgungszentren auch sekundär ein eingeschränktes Angebot im Bereich des mittel- bis langfristigen Bedarfs aufweisen können.

Gewerbe-Nutzungskonzept

Ersteinschätzung der städtebaulichen Auswirkungen

Lebensmittelvollsortimenter:

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 m² GVKF im abgegrenzten Versorgungsraum unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstrukturen absatzwirtschaftlich tragfähig wäre. Es handelt sich dabei vorwiegend um Rückbindungseffekte von derzeit aus dem Versorgungsraum abfließender Kaufkraft (Zentralität aktuell: rd. 56 %). 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 abgegrenzten und auch konzeptionell ausgewiesenen Versorgungsraum 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. Es handelt sich hierbei jedoch um eine städtebauliche Ersteinordnung. Die Auswirkungen sind in einer entsprechenden Auswirkungsanalyse dezidiert zu prüfen (Leistungsbaustein 2).

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 abgegrenzten Versorgungsraum 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 marktconformes 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 Fitnessstudio, ein Restaurant oder auch kleinere Einzelhandelsfachgeschäfte anbieten.

Gewerbe-Nutzungskonzept

Ersteinschätzung der städtebaulichen Auswirkungen

Weitere Fachgeschäfte:

Die dargestellten VKF-Obergrenzen für absehbare 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 m²) ebenfalls keine über den Versorgungsraum hinausreichende Strahlkraft noch städtebaulich negative Auswirkungen erwarten lassen. Vereinzelt sind auch höhere Verkaufsflächendimensionierungen denkbar. Dies wäre bedarfsabhängig in eigenständigen Analysen zu prüfen.

Gewerbe-Nutzungskonzept

Einzelhandel (Zusatzfläche)

Gewerbenutzungen (Einzelhandel)	VKF-Bedarf (in m ²)	Flächenbedarf (BGF) (in m ²)
Nutzungen: must have		
Lebensmittelvollsortimenter (pers. REWE)	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
Nutzungen: nice to have		
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
Summe (VKF – BGF (Annäherungswerte))	2.500 - 3.700	3.400 - 5.200
Alternativnutzungen: Optionen		
Bekleidungsgeschäft	300 - 400	400 - 500
Einrichtungsladen/Haushaltswaren	150 - 200	200 - 250
Uhren-/Schmuckgeschäft	50 - 100	100 - 150

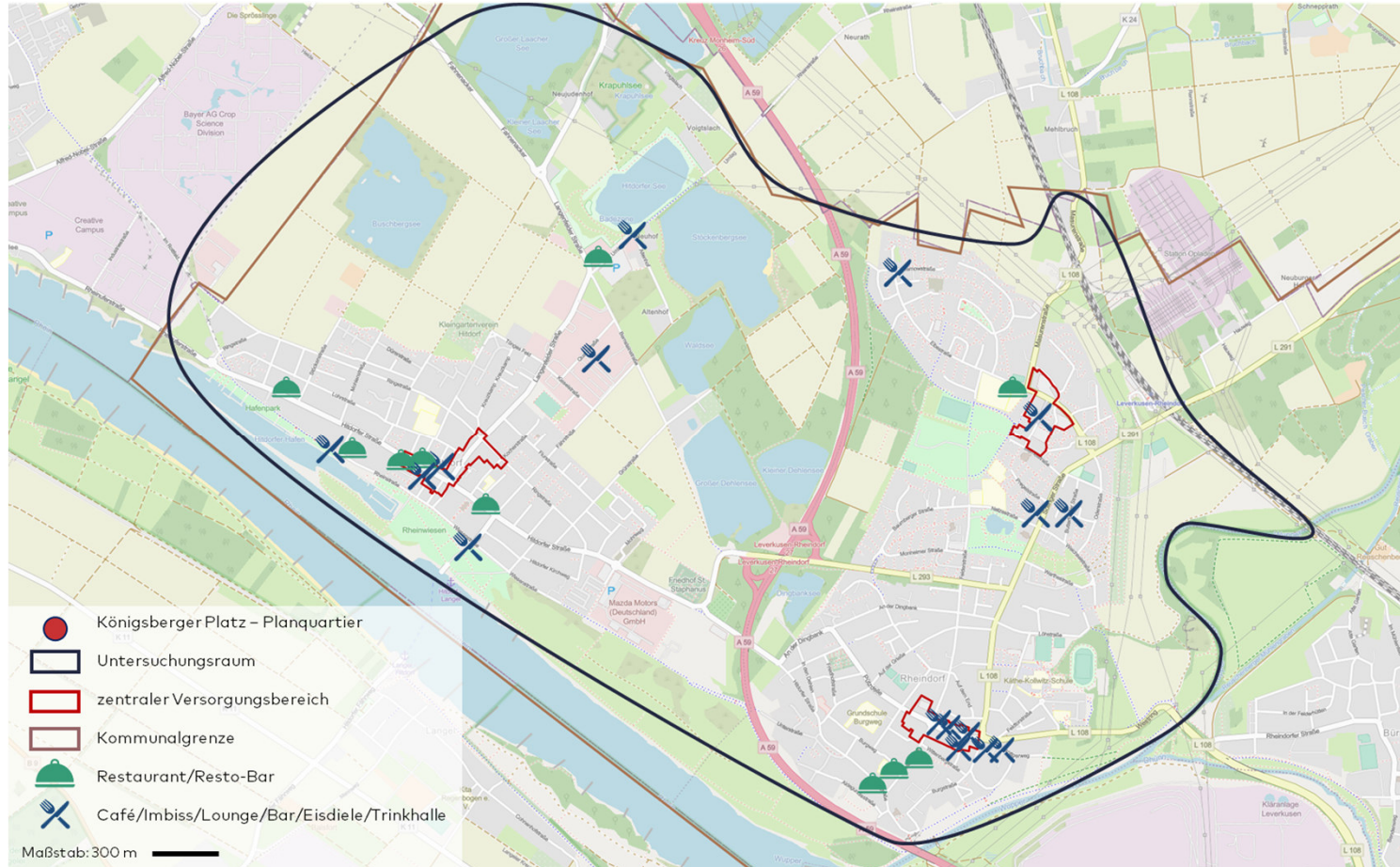
In der nebenstehenden Tabelle wird in ein tragfähiger, beispielhafter Anbietermix im Einzelhandel dargestellt.

Der **untere Spannweitenwert** fungiert hierbei als Orientierungswert in Bezug auf den **Mindestbesatz (must have)** im Quartier.

Der **obere Spannweitenwert** spiegelt dagegen die optimale Ausstattung im Einzelhandel wider.

Gewerbe-Nutzungskonzept

Gastronomie – Wettbewerber im Gastronomie-segment im Standortumfeld



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 01/2025; ZVB-
Abgrenzung: EHK Leverkusen 2017; Kartengrundlage Open Street Map, veröffentlicht
unter Odbl.

Gewerbe-Nutzungskonzept

Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse – Fokus: Gastronomie

Parameter	Untersuchungsraum (Rheindorf + Hitdorf)
Einwohner (Prognose 2032)	24.396
Ausgabevolumen Gastronomie (Tagesbevölkerung)	
Ausgaben pro Kopf in Euro	900
Ausgabepotenzial in Mio. Euro	22,0
verbleibendes Entwicklungspotenzial in Mio. Euro	20,9
Ausgabevolumen Gäste/Tourismus	
Ausgaben pro Kopf in Euro (Übernachtungsgäste)	44
mögliche Übernachtung (inkl. Auslastungsquote von 55 %)	12.045
Ausgabepotenzial in Mio. Euro	0,4
Ausgabepotenzial GESAMT in Mio. Euro	
Bindungsquote inkl. Zuflüsse (insb. Schule, Ärzte, Rheinufer) und abzgl. Abflüsse (Innenstadt, Urlaubsausgaben, Catering, weitere gastronomische Angebote)	45
verbleibendes Entwicklungspotenzial in Mio. Euro (abzgl. Umsatz Wettbewerbsstrukturen)	1,7

Anhand der ansässigen Bevölkerung und der gastronomischen Kaufkraftdaten im Einzugsgebiet lässt sich das im Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die bundesdurchschnittlichen pro Kopf-Ausgaben in der Außer-Haus-Gastronomie betragen im Jahre 2022 rd. 900 Euro (brutto) und sind bis 2023 nochmals leicht angestiegen, haben sich in 2024 jedoch wieder in etwa auf dieses Niveau angeglichen (eigene Berechnung auf Basis handelsdaten.de und statista 2024).

Neben der reinen Wohnbevölkerung im Untersuchungsraum sind auch einige Gästeunterkünfte zu nennen (bspw. Kristallhotel FETTEHENNE, Rheinländer Seehotel sowie kleinteilige Apartments usw.). Unter Berücksichtigung der rd. 60 Zimmer und einer Belegungsquote NRW von 55 % (DEHOGA 2024) ergeben sich demnach rd. 12.045 Übernachtungen pro Jahr im Untersuchungsraum.

Bei der Ableitung möglicher Dimensionierungen bzw. Gastronomiepotenziale ist sowohl der zu erwartende/benötigte Jahresumsatz der bestehenden Gastronomiebetriebe als auch der geplanten Gastronomieformate zu berücksichtigen. Angesichts der unmittelbaren Lage am Rhein insbesondere in Hitdorf ist bereits ein gewisses Angebot mit einer gewissen Attraktivität gegeben.

Der durchschnittliche Tagesumsatz pro Stuhl lag 2019 bei rd. 19,75 Euro (brutto) (IHK München 2019). Seither haben sich die Preise im Gastronomiegewerbe um rd. 40 % erhöht (Berliner Zeitung 2023), sodass rechnerisch und i. S. eines städtebaulichen Worst Case-Ansatzes (geringere Auslastungen werden ausgeblendet) von einem täglichen pro Stuhl-Umsatz von 27,65 Euro für ein Restaurant auszugehen ist. Für Cafés, Bars und Imbissläden ist von einem leicht niedrigeren pro Stuhl-Umsatz von rd. 24,34 Euro auszugehen. Auf Basis dieser Daten ergibt sich ein Bestandsumsatz der Gastronomiebetriebe im Untersuchungsraum von rd. 8,3 Mio. Euro.

Unter Berücksichtigung dieses Bestandsumsatzes beläuft sich das Entwicklungspotenzial auf rd. 1,7 Mio. Euro pro Jahr.

Empfehlungen für den Gastronomie-Sektor (Zusatzfläche)

Attribute	Versorgungsgastronomie (Versorgungsfunktion für das Gebiet)	Erlebnisgastronomie (über das Gebiet hinausgehende Versorgungsfunktion)
Zielgruppenorientierung	Gebiet/Versorgung	Entertainment, Erlebnis- und Freizeitorientierung
Besuchsgrund	situativ	moderativ
Einzugsbereich	überwiegend Gebiet	über das Gebiet hinausgehend
Gestaltung	funktional	über die reine gastronomische Versorgung hinausgehende Aspekte wie stimmungsvolle Musik oder Lichteffekte machen den Besuch zum Erlebnis
Zielgruppen	universell	fokussiert
Angebotsmix	einfach	spezialisiert
Flächenbedarf	i. d. R. gering	i. d. R. hoch
Stellplatzbedarf	i. d. R. gering	i. d. R. hoch
Service	gering	hoch
Sitzplätze	i. d. R. gering	i. d. R. hoch

Nutzungen	Sitzplätze (grobe Schätzung)	Umsatz in Mio. Euro	Flächenbedarf (BGF) in m ²
Nutzungen: must have			
Imbiss/Take away (auch mehrere möglich)	50	0,4	50 - 100
Café mit Sitzplätzen (auch mehrere möglich)	50	0,4	100 - 200
Nutzungen: nice to have			
(klassisches) Restaurant, Resto-Bar	100	0,9	300 - 400
Gesamtbetrachtung (Annäherungswerte)	100 - 200	0,8 - 1,6	150 - 700

In Ergänzung zum Einzelhandel sind unter anderem gastronomische Nutzungen im Quartier anzusiedeln, welche die Angebotsstruktur innerhalb des Nahversorgungszentrums adäquat abrunden. Durch den frequenzgenerierenden Nahversorgungseinzelhandel ist von einem entsprechenden Frequenzpotenzial sowohl für den kleinteiligen Facheinzelhandel als auch wechselseitig für gastronomische Einrichtungen auszugehen. Gastronomie ist dabei in der Lage selber Frequenzen zu generieren und auf die Positionierungsstrategien in Form von Authentizität, Regionalität und Persönlichkeit einzuzahlen und somit das Quartier zu stärken.

Die verschiedenen Betriebstypen im Bereich der Gastronomie lassen sich auf Grundlage ausgewählter Attribute nach **Versorgungsgastronomie** und **Erlebnisgastronomie** einteilen. Während Versorgungsgastronomie (beispielsweise bestimmte Restaurants, Cafés) der Versorgung eines Gebietes dienen soll und daher üblicherweise im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden kann, übernimmt Erlebnisgastronomie (beispielsweise Fine-Dining-Restaurant, Systemgastronomie) eine über das Gebiet hinausgehende – oder anders ausgedrückt eine zentrale Versorgungsfunktion. Insbesondere die Erlebnisgastronomie ist in der Lage, als frequenzbringender Faktor zur aktivierenden Zentrenentwicklung zu agieren. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich das Quartier Königsberger Platz Teil eines Nahversorgungszentrums ist. Insgesamt sollte das Angebot im NVZ demnach vorrangig auf Versorgungsgastronomie mit einer entsprechenden Belegung inkl. Außenbestuhlung ausgerichtet werden. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Ansiedlung eines überregional tätigen Systemgastronomen unwahrscheinlich. Ein solcher Betrieb wäre jedoch rechnerisch vorstellbar und würde die Attraktivität und Strahlkraft des Quartiers nochmals deutlich erhöhen.

Bei der nebenstehenden Nutzungszusammenstellungen wurde ein gewisse Nutzungsmischung forciert, die für die wesentlichen Nutzergruppen im Gebiet (Bewohner, Gewerbetreibende, Arbeitnehmer, Schüler) ein adäquates Angebot bereithält und durch welche zu verschiedenen Tageszeiten entsprechende Frequenzen im Quartier generiert werden können. Der **untere Spannweitenwert** spiegelt hierbei den **Mindestbedarf** wider (**must have**). Der **obere Spannweitenwert** verdeutlicht hingegen die **optimale Ausstattung im Gastronomiesegment**.

Gewerbe-Nutzungskonzept

Mögliche Typologien der Gastronomie



Ein Imbiss ist ein kleiner Gastronomiebetrieb mit wenigen Sitzmöglichkeiten und einfachen, küchenfertig vorbereiteten Speisen. Ein Getränkeauschank ergänzt das Angebot. Die Speisen und Getränke sind auf die Mitnahme ausgelegt.

Imbiss



Ein Fast-Casual-Restaurant ist ein Restaurant, das durch frische Produkte und einen schnellen, reduzierten Service charakterisiert wird. Es verbindet eine hohe Produktqualität und die Frische von Restaurants mit der Geschwindigkeit der Schnellrestaurants und rechtfertigt so einen höheren Preis gegenüber Fastfood-Angeboten. Häufig werden die Gerichte beim Front Cooking vor den Augen der Gäste zubereitet. Der Bestell- und Bezahlvorgang findet in der Regel an der Theke statt. Beispiele: Burgerista, Hans im Glück, Peter Pane, Vapiano, Sattgrün.

Fast-Casual-Restaurant

Gewerbe-Nutzungskonzept

Mögliche Typologien der Gastronomie



In einem Restaurant werden Speisen und Getränke zum Verzehr an Ort und Stelle verkauft. Der Begriff Restaurant entstand im 18. Jahrhundert in Frankreich und bedeutet so viel wie „sich stärken“. Der Anspruch an Küche und Service ist hier höher als z. B. beim Imbiss.

Restaurant



Ein Bistro ist ein kleiner gastronomischer Betrieb, in dem Kaffee, Wein oder andere Getränke sowie kleine Speisen serviert werden. Ein klassisches französisches Bistro ist einfach ausgestattet und lädt meist nicht zum langen Verweilen ein.

Bistro

Gewerbe-Nutzungskonzept

Mögliche Typologien der Gastronomie



Als Resto-Bar wird ein Gastronomiebetrieb bezeichnet, der als eine Mischform aus Restaurant und Bar angesehen werden kann. Resto-Bars bieten meistens sowohl eine große Auswahl an Speisen als auch an Getränken, so dass eine Resto-Bar sowohl zum Essen als auch zum Konsumieren alkoholischer Getränke einlädt. Oftmals ergänzen Live-Shows von Musikgruppen oder Tanzdarbietungen das Angebot.

Resto-Bar

In einem Café werden insbesondere Bäckerei- und Konditoreierzeugnisse verkauft und für den Verzehr am Ort angeboten. Daneben sind auch Getränke und gelegentlich kalte oder warme Snacks im Angebot. Häufig ist ein Café direkt an eine Konditorei angeschlossen.

Café

Gewerbe-Nutzungskonzept

Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse – Fokus: Dienstleistungen (Zusatzfläche)

Nutzungen	Flächenbedarf (BGF) (in m ²)
Nutzungen: must have	
Friseur	50 - 100
Paketstation/Poststelle	50 - 100
Nutzungen: nice to have	
Fahrschule (bleibt bestehen)	100 - 200
Kosmetik-/Nagelstudio	50 - 100
Gemeinnützige Einrichtungen (z. B. Mobilitätsfoyer, Stadtteiltreff)	100 - 200
Ergänzende medizinische Einrichtungen (z. B. Ergotherapie, Physiotherapie)	je 50 - 100
Fitnessstudio	400 - 800
Summe BGF (Annäherungswert)	100 - 1.700
Alternativnutzungen: Optionen	
Reparatur-Café (Fahrradwerkstatt mit Café), Workspace, Schülerhilfe, Versicherung, Finanzdienstleistung, Rechtsberatung, Schlüsseldienst, Textilreinigung	je 50 - 100

Für die Erdgeschosslagen wird die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben empfohlen die wesentlich zur Belebung des Quartiers beitragen (wie z. B. Friseur, Kosmetik-/Nagelstudio, Paketstation/Poststelle). Für das neue Quartier könnten sich auch modernere Nutzungskonzepte wie ein Stadtteil-/Kreativtreff, ein Reparatur-Café oder ein Workspace mit angebundenem Café eignen, die besondere funktionale Triggerpunkte im Quartier setzen würden.

Gleichzeitig stellt ein ebenerdiges Fitnessstudio eine mögliche Nachnutzungsoption für die Bestandsimmobilie des PENNY-Marktes dar (im Falle eines Marktabganges des Lebensmitteldiscounters). Darüber hinaus bieten sich Fitnessstudios, aber auch Anbieter von bspw. Schülerhilfen als adäquate Nutzer der oberen Geschosse der Mehrnutzungsgebäude an.

Von der Ansiedlung einer Spielhalle/Wettbüros ist Abstand zu nehmen, da Ansiedlungen dieser Art konträr zur gewünschten städtebaulich-funktionalen Wirkung des neuen Wohn- und Geschäftsbereiches wirken.

Der **untere Spannweitenwert** fungiert hierbei als Orientierungswert in Bezug auf den **Mindestbesatz (must have)** im Quartier. Der **obere Spannweitenwert** spiegelt dagegen die optimale Ausstattung im Einzelhandel wider.

Gewerbe-Nutzungskonzept

Zusammenfassung

Nutzungen	VKF-Bedarf (in m ²)	Flächenbedarf (BGF) (in m ²)
Nutzungen: must have		
Lebensmittelvollsortimenter (pers. REWE)	1.800 - 2.100	2.400 - 2.800
(Nach-)Nutzung PENNY-Immobilie (Drogeriemarkt, Facheinzelhandel, Fitnessstudio, Gastronomie)	600	800
Fachgeschäfte: Bäckerei, Kiosk/Lotto Toto	100 - 200	200 - 300
Gastronomie: Imbiss/Take away, Cafe mit Sitzplätzen (auch mehrere möglich)	-	150 - 300
Dienstleistung: Friseur, Paketstation/Poststelle	-	100 - 200
Nutzungen: nice to have		
Facheinzelhandel: Blumenladen, Feinkost, Fleischerei, Schreibwarenladen, Fahrradgeschäft, Optiker/Hörgeräteakustiker, kleines Sanitätshaus	600 - 800	500 - 900
Gastronomie: (klassisches) Restaurant, Resto-Bar	-	300 - 400
Dienstleistung: Fahrschule (bleibt bestehen), Kosmetik-/Nagelstudio, gemeinnützige Einrichtungen, medizinische Einrichtungen, Fitnessstudio	-	800 - 1500
Alternativnutzungen: Optionen		
Facheinzelhandel: Bekleidungsgeschäft, Einrichtungsladen/Haushaltswaren, Uhren-/Schmuckgeschäft	Alternativen – ersetzen bzw. ergänzen die Nutzungen	
Dienstleistung: Reparatur-Café (Fahrradwerkstatt mit Café), Workspace, Schülerhilfe, Versicherung, Finanzdienstleistung, Rechtsberatung, Schlüsseldienst, Textilreinigung		
Flächenbedarf GESAMT	2.500 - 2.900 (must have) 3.100 - 3.700 (nice to have)	3.650 - 4.400 (must have) 5.250 - 7.200 (nice to have)

Gewerbe-Nutzungskonzept

Zusammenfassung (1)

Die optimale Verteilung der Betriebe im Quartier ist entscheidend, um die Kundenfrequenz bestmöglich zu generieren/lenken. **Dieses Nutzungskonzept dient als erster Anhaltspunkt, da sich die Flächen- und Nutzungsansprüche je nach Bedarf der zukünftigen Nutzer unterscheiden können.**

- **Fläche I:** Der geplante Vollsortimenter wird als starker Magnetbetrieb fungieren und für eine hohe Kundenfrequenz im nordöstlichen Bereich des Quartiers sorgen.
- **Fläche II:** Diese Immobilie im Südwesten profitiert von der Neugestaltung des Königsberger Platzes. Gastronomische Nutzungen mit attraktiver Außenbestuhlung sind hier besonders passend. Zudem sorgt die Nähe zum Lebensmittelmarkt für eine hohe Kundenfrequenz, sodass Fachgeschäfte wie Blumen- oder Schreibwarenläden ebenfalls eine gute Ergänzung wären. Darüber hinaus könnten Dienstleistungen wie ein Friseur oder ein Stadtteiltreff die Synergien im Quartier stärken.
- **Fläche III:** Aktuell von PENNY genutzt, wäre ein Fortbestand denkbar, da der Discounter von den Synergieeffekten mit dem Vollsortimenter profitiert. Alternativ könnte hier ein Drogeriemarkt angesiedelt werden, um die Magnetwirkung weiter zu erhöhen. Weitere Optionen sind Einzelhandelsfachgeschäfte (z. B. Bekleidung, Einrichtung) oder ein ebenerdiges Fitnessstudio, das von der hohen Kundenfrequenz profitieren würde.



Gewerbe-Nutzungskonzept

Zusammenfassung (2)

- **Fläche IV:** Diese Fläche eignet sich besonders für gastronomische Angebote. Die Ecklage ermöglicht eine gute Sichtbarkeit sowohl entlang der urbanen Achse als auch vom Königsberger Platz. Die Nähe zum Platz bietet außerdem Potenzial für eine ansprechende Außenbestuhlung mit hoher Aufenthaltsqualität.
- **Fläche V:** Diese zentral gelegene Fläche im Hochhaus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Aufgrund der Begrünung und Verkehrsberuhigung entlang der urbanen Achse wäre ein Restaurant denkbar. Zudem sorgen die ansässigen Ärzte und medizinischen Einrichtungen für ein Kundenpotenzial, das durch Einzelhandel wie einen Optiker oder Akustiker sinnvoll ergänzt werden könnte.
- **Fläche VI:** Als nördlicher Zugangspunkt des Quartiers ist diese Fläche bereits durch Dienstleistungsangebote geprägt. Entsprechend sollte auch weiterhin eine Nutzung in diesem Bereich angestrebt werden, beispielsweise durch eine Fahrradwerkstatt, Textilreinigung oder ein Kosmetikstudio. Diese Betriebe sind weniger auf hohe Laufkundschaft angewiesen, sondern werden zumeist gezielt angesteuert. Nutzungen, welche auf höhere Frequenzen bzw. größeren Publikumsverkehr angewiesen sind, sollten hingegen bevorzugt direkt am Königsberger Platz in unmittelbarer Nähe zu den Magnetbetrieben angesiedelt werden.
- **Hinweis:** Die Sparkasse im Norden des Quartiers bleibt nach Modernisierung erhalten



Anhang

Quellenverzeichnis

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

DEHOGA Bundesverband (2024): DEHOGA Zahlenspiegel III/2024, Berlin.

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 Glad-bach.

ifH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2024): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024, Köln.

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

Dresden Marketing & Tourismusverband Elbland Dresden e. V. (2021): Destinationsstrategie Dresden Elbland 2020-2025.

EHI (2023): EHI-Whiepaper. Handelsgastronomie in Deutschland 2023.

DESTATIS

Statista

<https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/bildstrecke-so-teuer-sind-speisen-zwischen-2019-und-2023-in-berlin-geworden-li.2157652>

https://www.ihk-muenchen.de/ihk/documents/Gr%C3%BCndung/ExistenzgruendungimGastgewerbe_AlexanderBauerfeind.pdf

Abkürzungsverzeichnis

MIV	motorisierter Individualverkehr	VKF	Verkaufsfläche
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr	s.	siehe
Mio.	Millionen	u. a.	unter anderem
max.	maximal	BGF	Bruttogeschossfläche
m	Meter	ZVB	zentraler Versorgungsbereich
m ²	Quadratmeter	z. B.	zum Beispiel
inkl.	inklusive	rd.	rund
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	p. a.	per annum
gem.	Gemäß		
EHK	Einzelhandelskonzept		
EW	Einwohner		
bzw.	beziehungsweise		
bspw.	beispielsweise		
NVZ	Nahversorgungszentrum		
NuG	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel		

Neue Wege.
Klare Pläne.

STADT+HANDEL

 www.linkedin.com/company/stadt-und-handel

 www.instagram.com/stadtundhandel/

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

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

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

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 49
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