



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1911

Der Oberbürgermeister

V/61-schd-13-2017

Dezernat/Fachbereich/AZ

27.10.17

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	20.11.2017	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	27.11.2017	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	28.11.2017	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	30.11.2017	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	18.12.2017	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Einzelhandelskonzept (Fortschreibung 2017)
- Beschlussfassung

Beschlussentwurf:

1. Über die während des Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange analog BauGB vorgebrachten Stellungnahmen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlagen 1 und 2 zur Vorlage Nr. 2017/1911) entschieden. Die Anlagen der Vorlage sind Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017) wird gemeinsam mit der Leverkusener Sortimentsliste als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der beigefügten Fassung beschlossen (Anlage 3 zur Vorlage Nr. 2017/1911).

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Frau Schön, FB 61, 406 - 6128

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Planungsmittel stehen unter der Finanzstelle

- PN090501 - Generelle Planung - zur Verfügung

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Auftragsvolumen 39.597,25 € (brutto); 33.275,00 € (netto)

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

siehe Begründung zur Vorlage

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[nein]	[nein]	[nein]	[nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit

[nein]	[ja]	[ja]	[ja]
--------	------	------	------

Begründung:

Anlass

Am 23.11.2015 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen die Verwaltung mit der Fortschreibung des gesamtstädtischen Handlungsprogramms Einzelhandel (2002) sowie des Nahversorgungskonzeptes (2008) in einem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept beauftragt (Vorlage Nr. 2015/0819). Ziel der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist die Anpassung der mittlerweile veralteten Handlungsgrundlagen der Stadt im Bereich Einzelhandel an die aktuelle Rechtslage. Darüber hinaus erfordern grundlegende Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur von Leverkusen (u. a. Eröffnung der Rathaus-Galerie in 2010) sowie der allgemeine Strukturwandel im Einzelhandel eine Neuauflage der Konzepte.

Zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist in 2016 ein Planungsauftrag an die CIMA Beratung + Management GmbH aus Köln in Höhe von 39.597,25 € (brutto) vergeben worden.

Vorgehensweise

Die CIMA hat für das Stadtgebiet von Leverkusen eine Analyse der Angebotsstrukturen im Rahmen einer gesamtstädtischen Verkaufsflächenerhebung aller Einzelhandelsbetriebe vorgenommen. Auf dieser Basis wurden Steuerungsempfehlungen entwickelt und zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt. Die Nachfragesituation des Leverkusener Einzelhandels ist anhand einer Befragung von rd. 1.000 Passanten in den Hauptgeschäftslagen Wiesdorf, Opladen und Schlebusch bewertet worden. In diesem Zusammenhang wurden Aspekte wie die Einkaufsorientierung der Bewohner, die Häufigkeit von Einkäufen und die Versorgungsfunktion verschiedener Standortbereiche abgefragt.

Neben diversen Abstimmungsgesprächen auf Verwaltungsebene wurde die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes von einer Arbeitsgruppe begleitet, der neben dem Gutachter auch Vertreter aus Politik, Einzelhandel, Verwaltung, Bezirksregierung, Verbänden und Interessengemeinschaften (Industrie- und Handelskammer, Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband, Kreishandwerkerschaft) sowie Vertreter der „Stadt-töchter“ Leverkusens (Wirtschaftsförderung, Sparkasse) angehörten. Im Rahmen von vier projektbegleitenden Arbeitsgruppensitzungen sind Zwischenergebnisse und Ergebnisse aus der Projektphase vorgetragen und zur Diskussion gestellt worden.

Im März 2017 wurden die vorläufigen Ergebnisse aus der Projektphase der Öffentlichkeit in den jeweiligen Stadtbezirken vorgestellt. Anregungen und Ergänzungen der Öffentlichkeit sind daraufhin in den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes eingearbeitet worden.

Im Ergebnis liegt der Stadt Leverkusen die Entwurfsfassung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vor. Die öffentliche Auslegung des Einzelhandelskonzeptes ist im Amtsblatt der Stadt Leverkusen am 19.07.2017 verkündet worden. Im Zeitraum vom 24.07.2017 bis 08.09.2017 konnte das Konzept im Elberfelder Haus eingesehen und schriftliche Stellungnahmen abgegeben werden. Zugleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange analog § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Abwägung zu den eingegangenen Anregungen ist als Anlage 1 beigefügt.

Ergebnis und Inhalte des Konzeptes

Zielsetzungen

Das Einzelhandelskonzept dient als grundlegende Arbeitsbasis für zukünftige planerische Entscheidungen im Baugenehmigungsverfahren sowie in der Bauleitplanung. Bei der Durchführung entsprechender Planverfahren wirkt das Einzelhandelskonzept als Abwägungsgrundlage. Der Rechtscharakter entspricht dem eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Zugleich stellt das Einzelhandelskonzept für die Stadt Leverkusen ein Entwicklungskonzept für den örtlichen Einzelhandel dar, indem es räumliche und strukturelle Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung aufzeigt. Das Konzept dient damit sowohl Verwaltung und Politik, aber auch örtlichen Unternehmern als Standortbestimmung und Orientierungsleitfaden für anstehende Entscheidungen.

Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes werden folgende städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung verfolgt:

- Festigung und ggf. Erhöhung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet durch gezielte Maßnahmen zur Attraktivierung des örtlichen Einzelhandelsangebotes,
- Funktionsstärkung des Hauptzentrums sowie der Stadtbezirkszentren zur Sicherung und Weiterentwicklung des jeweiligen Versorgungsauftrages für die Gesamtstadt bzw. die Stadtbezirke,
- Erhalt und Stärkung des Netzes der Nahversorgungszentren zur Sicherung einer weitgehend flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet,
- Sicherung und bei entsprechender Standorteignung Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel,
- Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen in nicht-integrierten Lagen.

Nahversorgungskonzept

Vor dem Hintergrund der Sicherung und Weiterentwicklung einer flächendeckenden wohnortnahen Nahversorgung enthält das Einzelhandelskonzept eine Analyse der Nahversorgungsstrukturen unter Einbeziehung der räumlichen Verteilung der Lebensmittelmärkte im Leverkusener Stadtgebiet. Als Indikator für die Versorgungssituation ist die Flächendichte herangezogen worden, die die Verkaufsflächenausstattung ins Verhältnis zur Einwohnerzahl des jeweiligen Stadtteils setzt. Es ist festzustellen, dass in weiten Teilen des Stadtgebietes zwar grundsätzlich eine angemessene Netzabdeckung mit Lebensmittelanbietern dargestellt werden kann, sich die einzelnen Leverkusener Stadtteile aus quantitativer und qualitativer Sicht im Hinblick auf die bestehende Nahversorgungssituation jedoch deutlich voneinander unterscheiden. Die Bestrebungen zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgungsstruktur sollten neben dem Erhalt des vorhandenen Versorgungsnetzes (bestandssichernde Maßnahmen wie Verkaufsflächenerweiterungen) demnach durch die gezielte Weiterentwicklung dieses Netzes (standortangemessene Neuansiedlungen) ergänzt werden.

Zentrenkonzept

Der Begriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“ erfuhr mit der Novellierung des Baugesetzbuches und der Einführung des § 34 Abs. 3 BauGB in das Baurecht einen erheblichen Bedeutungszuwachs. Demnach ist für die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben im so genannten unbeplanten Innenbereich nicht nur das Einfügen in die nähere Umgebung Voraussetzung. Es wurde auch festgesetzt, dass „keine schädlichen Auswirkungen“ auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder benachbarten Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Im Sinne der einschlägigen Rechtsvorschriften legt das Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet räumlich und funktional begründet fest. Neben dem Hauptzentrum Wiesdorf sowie den Stadtbezirkszentren Op-laden und Schlebusch werden insgesamt 15 Nahversorgungszentren abgebildet. Darüber hinaus werden im Konzept die Funktionen sonstiger Standortlagen (Solitäre Nahversorgungslagen, Fachmarktstandorte, sonstige nicht integrierte Standorte, Gewerbegebiete) dargestellt.

Standortbezogene Steuerungsempfehlungen

Für die o.g. Standortbereiche enthält das Einzelhandelskonzept standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben (s. Abb. 1).

Abb. 1: Übersicht Branchen- und Standortkonzept Leverkusen

	nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	zentrenrelevantes Kernsortiment	nicht zentrenrelevantes Kernsortiment
Zentrale Versorgungsbereiche			
Hauptzentrum	großflächig möglich*	großflächig möglich*	großflächig möglich* (aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen)
Stadtbezirkszentren	großflächig möglich*	großflächig möglich*	großflächig möglich* (aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen)
Nahversorgungszentren	großflächig möglich*	kleinflächig möglich** (entsprechend der Versorgungsfunktion)	kleinflächig möglich (entsprechend der Versorgungsfunktion)
Sonstige Standortlagen			
solitäre Nahversorgungslagen	großflächig ausnahmsweise möglich*	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung
Fachmarktstandorte	keine Ansiedlung (bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz)	keine Ansiedlung (bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz)	großflächig möglich*
sonst. nicht integrierte Standorte	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	großflächig möglich* (sofern keine Flächenpotenziale an Fachmarktstandorten)
Gewerbegebiete	Flächen sollten für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten (Ausnahme: Annexhandel)		

* Nachweis der fehlenden Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche erforderlich (Einzelfallprüfung).

** Auch bei kleinflächigen Betrieben können trotz der Unterschreitung der Großflächigkeitsschwelle negative Folgewirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche möglich sein, so dass hier im Einzelfall ebenfalls eine Prüfung der Verträglichkeit empfohlen wird.

Quelle: cima (2017)

Zukünftige großflächige Handelsentwicklungen (Neuansiedlungen oder Erweiterungen) mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auf Standorte innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs zu lenken. Die jeweiligen Handelsnutzungen sind jedoch an den Versorgungsfunktionen der zentralen Versorgungsbereiche auszurichten. Vorhaben mit gesamtstädtischer Versorgungsbedeutung (i.d.R. großflächige Handelsnutzungen wie Shopping-Center oder Fachmarktnutzungen mit einem gesamtstädtischen oder überörtlichen Einzugsgebiet) sind auf das Hauptzentrum Wiesdorf zu konzentrieren, während Entwicklungen mit stadtteilbezogener Versorgungsfunktion auch in den untergeordneten Stadtbezirkszentren Opladen und Schlebusch zulässig sein können. Entsprechend der vorrangigen Funktion als Standorte der Nahversorgung sind innerhalb der Nahversorgungszentren großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind, entsprechend der bisherigen Ansiedlungspolitik der Stadt Leverkusen, Ansiedlungsbegehren mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten restriktiv zu behandeln. Dies soll vorrangig der Sicherung des bestehenden Netzes der Zentralen Versorgungsbereiche und damit der Bereitstellung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet dienen.

Leverkusener Sortimentsliste

Die aufgeführten Steuerungsempfehlungen sind in Verbindung mit der im Einzelhandelskonzept enthaltenen „Leverkusener Sortimentsliste“ anzuwenden. Die Sortimentsliste definiert die nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Leverkusen. Die Leverkusener Sortimentsliste ist aus den örtlichen Standortstrukturen abgeleitet, bildet eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Steuerung des Einzelhandels und dient damit insbesondere auch der planungsrechtlichen Beurteilung von großflächigen Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben im Stadtgebiet. Die Sortimentsliste ermöglicht zugleich die Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren.

Online-Handel

Vor dem Hintergrund der wachsenden Bedeutung des Online-Handels und den damit verbundenen fortschreitenden Auswirkungen auf die stationären Einzelhandelsstrukturen in den Städten, gibt das Einzelhandelskonzept einen Überblick über aktuelle Entwicklungen im Online-Handel. Dabei wird das im Marktgebiet der Stadt Leverkusen vorhandene Kaufkraftvolumen des Online-Handels dargestellt, sowie Handlungsempfehlungen zur Vernetzung von Online-Handel und stationärem Handel aufgezeigt.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Die Anlage 3 ist im Ratsinformationssystem Session auch in farbiger Darstellung einzusehen.)

Anlage/n:

Anlage 1 _ Abwägung TÖB

Anlage 2 _ Abwägung Öffentlichkeit

Anlage 3_CIMA-EinzelhandelskonzeptLeverkusen_2017-10-11_Teil1

Anlage 3_CIMA-EinzelhandelskonzeptLeverkusen_2017-10-11_Teil2