

**Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange analog § 4
Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

T 1	Stadt Bergisch-Gladbach, Wilhelm-Wagener-Platz, 51429 Bergisch Gladbach
	Von: Schür, Petra An: Schön, Daniela Cc: Karl, Stefan Betreff: WG: Öffentliche Auslegung des EZH-Konzeptes für die Stadt Leverkusen - Information und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange analog § 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) Datum: Montag, 21. August 2017 16:08:48 -----Ursprüngliche Nachricht----- Von: W.Krause@stadt-gl.de [mailto:W.Krause@stadt-gl.de] Gesendet: Montag, 21. August 2017 16:06 An: Schür, Petra Betreff: WG: Öffentliche Auslegung des EZH-Konzeptes für die Stadt Leverkusen - Information und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange analog § 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) Sehr geehrte Damen und Herren, von Seiten der Stadt Bergisch Gladbach bestehen keine Einwände gegen das Einzelhandelskonzept. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Wibke Krause Stadt Bergisch Gladbach - Der Bürgermeister II-2 Stadtentwicklung Strategische Verkehrsentwicklung Rathaus Bensberg Wilhelm-Wagener-Platz 51429 Bergisch Gladbach Tel.: (02202) 14-14 66 Fax: (02202) 14-70 14 66 www.stadtentwicklung-gl.de w.krause@stadt-gl.de
	Abwägungsvorschlag der Verwaltung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

T 2	Stadt Burscheid, Höhestraße 7-9, 51399 Burscheid
------------	---

612

Stadt Burscheid Postfach 14 20 51399 Burscheid
Höhestraße 7-9 51399 Burscheid

10.08.17

B

STADT
BURSCHEID

DER BÜRGERMEISTER

10.08.17

LH + S.G.

S.R.

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Frau Schön
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

2	STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:	
10.08.17	8-9 Uhr
FB:	Az:

Anmeldung zum Infobrief unter
www.burscheid.de

Bei Rückfragen:
Herr Baack

Telefon/Telefax (02174):
670-418/67019-418

E-Mail:
planung@burscheid.de

Datum:
2. August 2017

Öffentliche Auslegung des EZH-Konzeptes für die Stadt Leverkusen – Information und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme der Stadt Burscheid zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 21. Juli 2017 beteiligen Sie die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zur Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes.

Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen komme ich zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der dort skizzierten Planung negative absatzwirtschaftliche Auswirkungen in der Stadt Burscheid nicht ausgeschlossen, sondern wahrscheinlich sind.

In dem Einzelhandelskonzept werden in den an der Stadt Burscheid unmittelbar angrenzenden Stadtteilen Bergisch-Neukirchen und Lützenkirchen die Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenter-Lebensmittelmartes (Bergisch-Neukirchen) bzw. die Anpassung der Verkaufsfläche eines vorhandenen Marktes an aktuelle Markterfordernisse empfohlen.

Auch die im Konzept vorgesehene Entwicklung für Opladen und – wegen der hohen Versorgungsbedeutung – auch für Wiesdorf beeinflussen den Burscheider Einzelhandel, da sich auch hier für die Schaffung angemessener Verkaufsflächen ausgesprochen wird, was letztlich mit einer Vergrößerung der Fläche gleichzusetzen ist.

Hinsichtlich des Vorhabens in Bergisch-Neukirchen ging schon eine frühere Verträglichkeitsanalyse von Stadt + Handel von einer Umsatzumverteilung in Höhe von 0,1 Mio. € aus. Da der zentrale Versorgungsbereich von Burscheid nur über einen Vollsortimenter verfügt, kann auch eine Umverteilung von 0,1 Mio. € zu einer Beeinträchtigung führen. Die räumliche Nähe zum geplanten Vollsortiment-Supermarkt in Bergisch Neukirchen lässt darüber hinaus eine höhere Umsatzumverteilung befürchten. Hier wird auf die Stellungnahme zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich „Wuppertalstraße“, und vorhabenbezogener Bebauungsplan V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ verwiesen.

Zentrale: Tel.: 02174 670-0 Fax: 02174 670-111 E-Mail: post@burscheid.de Internet: www.burscheid.de	Besuchszeiten: Mo.: 8:15 bis 18:00 Uhr Di., Do.: 8:15 bis 16:00 Uhr Fr.: 8:15 bis 12:00 Uhr Mi.: geschlossen In der Zeit von 12:00 Uhr bis 14:00 Uhr sowie mittwochs sind die Mitarbeiter nur nach vorheriger Terminvereinbarung erreichbar	Bankverbindung: Kreissparkasse Köln SWIFT (BIC): COKSDE33 Volksbank Remscheid-Solingen eG Raiffeisenbank Rhein-Berg eG Postbank Köln
---	---	--

Konto 0 361 101 204 BLZ 370 502 99	IBAN DE37 3705 0296 0381 1012 04	Konto 754 119 BLZ 340 600 94
Konto 3 600 789 013 BLZ 370 695 21	Konto 7 446 503 BLZ 370 100 50	

1)

2)	- 2 - Ähnliches gilt für Handlungsempfehlungen der anderen zentralen Versorgungsbereiche. Bei Konkretisierung der Planungen sollten daher die Auswirkungen für die Stadt Burscheid in einem Gutachten geprüft und berücksichtigt werden. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen  Stefan Caplan
	Stellungnahme der Verwaltung: Zu 1) In den in der Stellungnahme der Stadt Burscheid benannten Stadtteilen Bergisch-Neukirchen, Lützenkirchen und Opladen ist im Rahmen der Erhebungen zur Neuaufstellung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes eine unter dem Bundesdurchschnitt liegende Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ermittelt worden. Vor dem Hintergrund der Sicherung einer wohnortnahen fußläufigen Versorgung wird demnach im Konzept die Anpassung der Verkaufsflächen bestehender Märkte an aktuelle Markterfordernisse bzw. in Einzelfällen auch die Schaffung zusätzlicher Versorgungsangebote empfohlen. Bereits im Rahmen der während der öffentlichen Auslegung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich „Wuppertalstraße“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ seitens der Stadt Burscheid eingegangenen Stellungnahme hat die Stadt Leverkusen darauf hingewiesen, dass eine Umsatzumverteilung von rd. 0,1 Mio. Euro (1%) für die gesamte Innenstadt Burscheids zunächst keine Hinweise für mögliche städtebaulich relevante Folgewirkungen durch das Planvorhaben erkennen lässt. Umsatzumverteilungsquoten, die fachlich oder auch seitens der Rechtsprechung als möglicherweise erheblich bezeichnet werden, werden weit unterschritten. Eine vorhabenbedingte Marktaufgabe ist nicht zu erwarten. Aussagen zur Höhe der Umsatzumverteilungen sind in den methodischen Ausführungen und inhaltlichen Darstellungen der Verträglichkeitsanalyse („Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Leverkusen/ Bergisch Neukirchen“, Stadt und Handel, Dortmund 2012) enthalten. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass • die Burscheider Bevölkerung ihren Bedarf im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ganz überwiegend im eigenen Stadtgebiet deckt (EZH-Konzept Stadt Burscheid, S. 25) • nur wenig Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in umliegende Kommunen abfließt (EZH-Konzept Stadt Burscheid,

	S. 52) • die Burscheider Innenstadt weit von den Vorhabenstandorten entfernt liegt (Nahversorgungszentrum Lützenkirchen 5 km, Nahversorgungszentrum Bergisch-Neukirchen rd. 7 km, Stadtbezirkszentrum Opladen 10 km, Hauptzentrum Wiesdorf rd. 15 km) Zu 2) Bei zukünftigen Planungen werden mögliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Burscheid geprüft.
	Abwägungsvorschlag der Verwaltung: Zu 1) der Anregung wird nicht entsprochen. Zu 2) der Anregung wird entsprochen.

T 3

Blütenstadt Leichlingen, Am Schulbusch 16, 42799 Leichlingen

Blütenstadt Leichlingen

Der Bürgermeister

29.08.17



ha → Schön

Stadtverwaltung • Postfach 16 65 • 42787 Leichlingen (Rheinland)

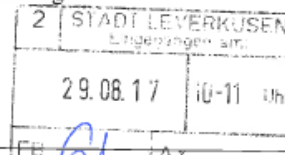
Amt
HausanschriftStadtplanung
Am Schulbusch 16, 42799 Leichlingen

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

Bearbeiter(in)
Telefon Larissa Weiland
(02175) 992 - 174

E-Mail
Fax larissa.weiland@leichlingen.de
(02175) 992 - 201

Öffnungszeiten (sofern nicht anders vereinbart)
Montag 14:00 - 17:30
Mittwoch 08:30 - 12:00 Uhr



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
24.07.2017

Mein Zeichen
61/ Wei

11. August 2017

Sehr geehrte Frau Schön,

in Ihrer E-Mail vom 24.07.2017 beteiligten Sie die Stadt Leichlingen analog zu § 4 Abs. 2 BauGB zum Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen.

Die Stadt Leichlingen befürwortet die Aufstellung kommunaler Einzelhandelskonzepte und hält diese zur Schaffung eines verbindlichen Abwägungsmaßstabes für die kommunale Einzelhandelssteuerung generell für sinnvoll.

Gesamtstädtisch lässt sich die Stadt Leichlingen in das erweiterte Einzugsgebiet der Stadt Leverkusen einordnen. Die stärksten Einzelhandelsverflechtungen sind für das südwestliche Stadtgebiet Leichlingens und den Leverkusener Stadtbezirk II zu erwarten. Für den Stadtbezirk II wurde in den jüngsten Untersuchungen eine leicht unterhalb des Durchschnitts liegende Verkaufsflächendichte ermittelt. Gleichzeitig bestehen in diesem Stadtbezirk II aktuell bereits Planungen und Entwicklungsabsichten, wie beispielsweise die Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in der Neuen Bahnstadt Opladen. Die Stadt Leichlingen bekräftigt daher die Empfehlung für den Stadtbezirk II auch bei gegenwärtiger leicht unterdurchschnittlicher Versorgungslage die Einzelhandelsentwicklung im Lebensmittelsegment auf die Bestandssicherung zu fokussieren, mit Ausnahme der Einzelhandelsentwicklung für den Stadtteil Bergisch-Neukirchen.

Bei der Bewertung von zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen sollten demnach Einzelhandelskennziffern zugrunde gelegt werden, die die aktuell bereits bestehenden Planungen beinhalten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Larissa Weiland

Kreissparkasse Köln
BIC: COKSDE33XXX
IBAN: DE61370502990370300016

Volksbank Rhein Wupper
BIC: GENODE33XXX
IBAN: DE71375600921502668010

Umsatzsteuer-Nr.
230 / 5754 / 0064
Gläubiger-ID
DE410200000304005

	Stellungnahme der Verwaltung: Im Einzelhandelskonzept ist für den Stadtbezirk II eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ermittelt worden. Infolge der Umsetzungen der Planungen auf der Westseite der Neuen Bahnstadt Opladen wird die Verkaufsflächendichte im Stadtteil voraussichtlich auf ein standortangemessenes Niveau ansteigen. Ziel der Stadt Leverkusen ist demnach der angemessene Ausbau der Versorgungsstrukturen über den Bestand hinaus im Stadtbezirk II, um die bestehende Unterversorgung auszugleichen.
	Abwägungsvorschlag der Verwaltung: Der Anregung wird nicht entsprochen.

T 4	Wirtschaftsförderung Leverkusen, Dönhoffstraße 39, 51373 Leverkusen
	Von: Rainer Bertelsmeier An: Schön, Daniela; Schür, Petra Betreff: Re: Re: Öffentliche Auslegung des EZH-Konzeptes für die Stadt Leverkusen - Einordnung des Sortiments Haus- und Heimtextilien in die Sortimentsliste der Stadt Leverkusen Datum: Donnerstag, 24. August 2017 14:53:10 Guten Tag Frau Schön, sehr geehrte Damen und Herren, die Wirtschaftsförderung Leverkusen hat die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Leverkusen durchgehend begleitet und bereits zahlreiche fachliche Anregungen und Anmerkungen im Bearbeitungsprozess einfließen lassen. Hinsichtlich der Einordnung von zentren- und nicht-zentrenrelevanten Warengruppen in die Leverkusener Sortimentsliste hat die WfL folgende Anmerkungen: 1) <u>1. Warengruppe Heim- und Haustextilien</u> Die WfL empfiehlt die Warengruppe Haus- und Heimtextilien <u>nicht</u> vollständig als nicht-zentrenrelevant einzuordnen. Hier muss eine Differenzierung vorgenommen werden. In den zentralen Versorgungsbereichen der drei Leverkusener Zentren bestehen jeweils Fachgeschäfte oder Fachabteilungen aus der Warengruppe Haus- und Heimtextilien. Das Sortiment besteht zu einem großen Teil aus Bett- auch Tischwäsche (Bettbezüge) sowie Dekostoffe. Eine grundsätzliche Einordnung von Haus- und Heimtextilien in der Leverkusener Sortimentsliste als nicht-zentrenrelevant würde den Facheinzelhandel in den zentralen Versorgungsverbereichen und damit die zentralen Versorgungsverbereiche selbst schwächen. Die WfL schließt sich der Auffassung der Gutachter und des Fachbereichs Stadtplanung an, lediglich die (Teil-)Warengruppen Bettwaren mit Kopfkissen und Bettdecken (Matratzen, Lattenrosten) als nicht-zentrenrelevant einzustufen. Die sonstigen Warengruppen, Bett- und Tischwäsche sollte zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und des dortigen Facheinzelhandels als zentrenrelevant geführt werden. 2) <u>2. Warengruppe Kfz-/Motorradzubehör</u> Der Begriff Zubehör muss unseres Erachtens geklärt werden. Anders als im Kfz-Handel ist im Motorradhandel das Zubehör deutlich differenzierter. Hierzu zählt insbesondere die Motorradschutzkleidung, wie Jacken, Hosen, Kombinationen, Westen, Handschuhe, Helme, Sturmhauben und Protektoren (z.B. Nierengurte). Diese Artikel sind so fachspezifisch und an das Hauptsortiment Motorräder gebunden, dass für diese Teil-Warengruppe keine Vertriebskonzepte innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen und losgelöst vom Verkauf von Motorrädern bestehen. Auch in Leverkusen sind Anbieter ausschließlich dieser Warengruppe in den zentralen Versorgungsbereichen nicht bekannt. Daher sollte nach Auffassung der Wirtschaftsförderung diese Warengruppe Motorrad(schutz)bekleidung auch unter Motorradzubehör und damit als nicht-zentrenrelevant eingestuft werden. Anlass ist die geplante Verlagerung eines regional bedeutsamen Motorradhändlers aus dem zentralen Versorgungsbereich Wiesdorf in das Gewerbegebiet Olof-Palme-Straße aufgrund mangelnder räumlicher Entwicklungsperspektiven, insbesondere für den Fahrzeughandel am Innenstadtstandort. Der in Änderung befindliche Bebauungsplan Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ sieht hier als Nutzung u.a. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Leverkusener Sortimentsliste Krafträder, Kraftradteile und -zubehör vor. Die Unzulässigkeit von Motorradschutzbekleidung als untergeordnetes Randsortiment würde eine Ansiedlung dieses Unternehmens oder eines anderen Motorradhandels an diesem und jedem anderen Standort in Leverkusen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verhindern. Das aufgeführte Sortiment hat darüber hinaus keine quantitative Relevanz für die Funktionssicherung der zentralen Versorgungsbereiche. Wir bitten unsere Anregungen zu berücksichtigen. Freundliche Grüße

	Rainer Bertelsmeier  Rainer Bertelsmeier Dipl.-Ingenieur /Graduate Engineer Handel & Zentrenentwicklung Dönhoffstraße 39 51373 Leverkusen Tel. +49 214.83 31-30 Fax +49 214.83 31-11 bertelsmeier@wfl-leverkusen.de www.wfl-leverkusen.de ☐ Xing ☐ Facebook ☐ RSS News WfL - Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH Amtsgericht Köln, HRB 49372 Aufsichtsratsvorsitzende Annegret Bruchhausen-Schöllich Geschäftsführung Dr. Frank Obermaier
	Stellungnahme der Verwaltung: Zu 1) Es wird auf das Ergebnis der Abwägung zur Stellungnahme der Firma Ostermann (Anlage 2) verwiesen. Zu 2) Den Ausführungen der städtischen Wirtschaftsförderung wird mit Blick auf eine differenziertere Betrachtung der Warengruppe Motorradzubehör gefolgt. Die Sortimentsliste der Stadt Leverkusen wird entsprechend um einzelne Sortimente des Motorradzubehörs ergänzt. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass auf nicht unerheblichen Flächenanteilen eines Motorradhandels u. a. Motorradschutzkleidung (u. a. Helme, Stiefel oder spezielle Motorradjacken) angeboten wird, welche in einer direkten Wechselbeziehung mit dem Hauptsortiment Motorräder steht und dementsprechend ebenfalls den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen sind.
	Abwägungsvorschlag der Verwaltung: Der Anregung wird entsprochen.

T 5	BUND Leverkusen, Blankenburg 15, 51381 Leverkusen
1)	13.09.17 <i>Lo</i> <i>I. 61/ Hr. Bausfeld z. W</i> <i>II 612/ Fr. Schön</i>  Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Kreisgruppe Leverkusen BUND-Leverkusen p.Adr. Benedikt Rees Blankenburg 15 51381 Leverkusen Leverkusen, den 06.09.2017 Stadt Leverkusen Fachbereich Bauen und Planen Postfach 10 11 41 51311 Leverkusen Einzelhandelskonzept für die Stadt Leverkusen vom 21.07.2017 (Entwurfssfassung der CIMA Beratung und Management GmbH, Köln) Sehr geehrte Damen und Herren. Zur oben genannten Entwurfssfassung zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Leverkusen darf wie folgt Stellung genommen werden. 1. Anlass und Ziel eines neuen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Leverkusen sind nicht gegeben. Das derzeitig gültige Einzelhandelskonzept für die Stadt Leverkusen ist ausreichend. Es besteht seit noch nicht einmal 10 Jahren. Kreisgruppensprecherin Ingrid Mayer Richard-Wagner-Str. 23 51375 Leverkusen Tel. 02 14 / 5 58 22 ingridmayer@arcor.de stellv. Sprecherin Waltraud König-Scholz Leichlinger Str. 31A 51379 Leverkusen Tel. 0 21 71 / 4 35 12 2.stellv. Sprecher Benedikt Rees Blankenburg 15 51381 Leverkusen Tel. 0 21 71 / 5 16 06 b.rees@gmx.net Anerkannter Naturschutzverband nach § 12 Landschaftsgesetz NRW

	Gemessen an ebenso gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplänen erführe das bestehende Einzelhandelskonzept für die Stadt Leverkusen eine geradezu geringfügige Halbwertszeit. Darüber hinaus wurde es seinerzeit von der Stadt Leverkusen selbstständig erarbeitet.
2)	1.1. Strukturelle und personelle Veränderungen innerhalb der Stadt Leverkusen sind seitdem nicht bekannt. Erhebliche städtebauliche Veränderungen sind ebenfalls bislang nicht eingetreten bzw. wurden bereits vor Erstellung des bislang gültigen Einzelhandelskonzepts vorgenommen.
3)	1.2 Planung, Durchführung und Erstellung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes durch ein privatwirtschaftliches Marketingunternehmen wirft zudem nicht bzw. schwer auflösbare Interessens- und Zielkonflikte aus.
4)	1.3 Weiterhin ist die vom beauftragten privaten Marketingbüro „empfohlene“ Vorgehensweise zur separaten Beschlussfassung über das Einzelhandelskonzept, planerische Festsetzung der zentralen Versorgungsbereiche, Festsetzung der Sortimentsliste, fachlich und rechtlich nicht geboten, da dieses als gesamtplanerisches städtebauliches Konzept nur in toto beschlossen werden kann.
5)	2. Bezug nehmend auf das bis dato gültige Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen muss darauf hingewiesen werden, dass hiergegen in der Vergangenheit bauplanungsrechtlich mehrfach in fachlich nicht zulässiger Weise verstoßen worden ist.
6)	2.1 So wurde entgegen der durch das Einzelhandelskonzept für ausreichend befundenen Nahversorgung in Leverkusen-Bergisch Neukirchen wie auch in Leverkusen-Schlebusch weiterer Großflächiger Einzelhandel durch Vorhaben bezogene Bebauungspläne ausgewiesen.
7)	2.2 Weiterhin sollte in Leverkusen-Lützenkirchen auf öffentlichen, dem Allgemeinwohl dienenden Flächen (Markt- und Veranstaltungsflächen) gegen den Willen der örtlichen

	Bevölkerung Großflächiger Einzelhandel durch einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan etabliert werden.
8)	2.3 Gleiches gilt für den Stadtteil Leverkusen-Alkenrath (Vorhaben bezogener Großflächiger Einzelhandel auf einer öffentlichen Parkfläche (Landschaftsschutzgebiet), obgleich Baurecht wie vom Vorhabenträger gewünscht im benachbarten Leverkusen-Fixheide gerichtlicherseits durchgesetzt worden ist.
9)	2.4 Ebenso regt sich im Stadtteil Leverkusen-Fettehenne Widerstand in der örtlichen Bevölkerung gegen einen überdimensionierten „Nahversorger“, der darüber hinaus zum Verlust privater Garagen- und Stellplatzflächen führen wird, was wiederum den „Parkdruck“ in den benachbarten Wohnsiedlungen verstärken wird.
10)	2.5 Dagegen wurde es bei der baurechtlichen Überplanung des Quettinger Feldes (Karree zwischen Quettinger Straße/Feldstraße/Kolberger Straße als Wohn-/Gewerbe- und Gründflächen wie auch der „Daaslade“ an der Quettinger Straße verabsäumt, dort Lebensmitteleinzelhandel (Nahversorgung) zu etablieren.
11)	2.5 Gleiches gilt für die Ausweisung der „Bullenwiese“ in Leverkusen-Schlebusch als Wohn-/Gewerbegebiet mit Grünflächen. Auch dort wäre die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sogar in Form von Großflächigem Einzelhandel mit Nahversorgungsfunktion für das angrenzende neue Wohngebiet planungsrechtlich möglich gewesen.
12)	2.6 Die Erweiterung eines Nahversorgers in Leverkusen-Quettingen und Leverkusen-Opladen (Stauffenbergstraße/Pommernstraße) wurde bislang von Seiten der Stadt Leverkusen nicht gebilligt, dafür soll jedoch auf dem Gelände der „Neuen Bahnstadt Opladen“ bzw. des derzeitigen Busbahnhofs Opladen neuer (Lebensmittel)einzelhandel etabliert werden.
13)	2.7 Auch hätte bei der Umwandlung von Gewerbeflächen in Leverkusen-Lützenkirchen (ehemalige Busgaragen „Herweg“ im Bereich Bruchhauser Straße/Hufer Weg) dort statt

	Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zur BAB 1 ein Lebensmittelmarkt etabliert werden können. 3. Es bleibt bezüglich des bisherigen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen somit festzuhalten: 3.1 Dort, wo die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten der Nahversorgung bzw. sogar Großflächiger Einzelhandel (planungsrechtlich) möglich gewesen wäre, ist er von Seiten der Stadt Leverkusen nicht verwirklicht worden. 3.2 Dort jedoch, wo die Ansiedlung von Großflächigem Einzelhandel nach dem zurzeit geltenden Nahversorgungskonzeptes nicht notwendig war bzw. diesem deutlich entgegengestanden hat und weiterhin steht, soll entsprechender Großflächiger Einzelhande auch gegen den Willen der lokalen Bevölkerung verwirklicht werden. 3.3 Wie das Marketingbüro in seinem Einzelhandelskonzeptentwurf vom 21.07.2017 ausführt, "bestimmt das Ausmaß der Durchbrechungen eines städtebaulichen Konzeptes unabhängig von ihrer städtebaulichen Rechtfertigung das Gewicht, das dem Konzept in der Abwägung zukommt: "Je häufiger und umfangreicher das Konzept bereits durchbrochen worden ist, desto geringer ist sein Gewicht als Belang der Standortpolitik." (BVerwG, Urteil vom 29.01.2009, Aktenzeichen 4 C 16.07) 4. Es darf demnach berechtigter Weise nicht nur Ziel und Anlass des Einzelhandelskonzeptes, sondern auch dessen rechtlich verpflichtende Bindungswirkung in Frage gestellt werden. 5. Der vorliegende Einzelhandelskonzeptentwurf legt die zunehmende Bedeutung des Online-Handels ebenso dar wie die zunehmende Bedeutung der Regionalität von Herstellern und Anbietern.
14)	
15)	
16)	
17)	
18)	

19)	Weiterhin zeichnet er das Bild eines „hybriden“ Kunden, der online bestellen und im örtlichen Geschäft die Ware abholen möchte. Gänzlich unerwähnt bleibt das schon seit langem bewährte Konzept insbesondere für ältere Konsumenten telefonisch, per Internet oder persönlich in einem lokalen Geschäft die Ware zu bestellen und diese sich dann vom Anbieter nach Hause liefern zu lassen. 6. Weiterhin führt das Marketingbüro in seinem Entwurf aus, dass zunehmend auch Discounter (insbesondere „Penny“ und „Netto“) weit unterhalb einer Verkaufsfläche von 800 m² (Grenze zum Großflächigen Einzelhandel) die Funktion von (Lebensmittel)nahversorgern übernehmen. Dieses darf dann erst recht auch für Discounter wie „Aldi“ und „LIDL“ gelten, die Verkaufsflächen oberhalb von 800 m² anbieten.
20)	6.1
21)	Insofern ist es fachlich nicht nachvollziehbar, warum das Marketingbüro weiteren quantitativen Zuwachs von Verkaufsflächen propagiert, die insbesondere im Innenstadtbereich tatsächlich nicht vorhanden sind bzw. ob seiner massiven überbauten Flächen nicht zuletzt für die vorgesehene Anzahl von Stellplätzen (mindestens 1 Stellplatz pro 10 m² Verkaufsfläche) unwiderruflich zu nachhaltigen städtebaulichen Verwerfungen führen müssen.
22)	7.
	Weiterhin „regt“ das Marketingbüro die Ausweisung weiterer Siedlungsflächen an, um Leverkusen auch als Wohnort zu attraktivieren.
	Ob diese Maßnahmen notwendig, Ziel führend oder gar umsetzbar sind, wird nachfolgend nicht ausgeführt.
	7.1
	Darüber hinaus wird unter anderem in den Stadtteilen Leverkusen-Schlebusch und Leverkusen-Bergisch Neukirchen eine Unterversorgung im Lebensmittelbereich konstatiert.
	Gleiches gilt für den Stadtteil Leverkusen-Steinbüchel (vorhanden sind bislang ein Vollsortimenter und zwei Discountermärkte).
	Dieses ist fachlich nicht nachvollziehbar und steht den bisherigen Ausführungen des noch gültigen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen deutlich entgegen.

23

7.2

Weiterhin wurde für den Stadtteil Leverkusen-Quettingen der „Netto-Markt“ als Nahversorgungsmarkt vom Marketingbüro nicht berücksichtigt und im Stadtteil Leverkusen-Alkenrath der dort befindliche „Netto-Markt“ als schon nicht mehr ausreichend für die Nahversorgung titulierte.

Dies erscheint im Lichte einer seriösen fachlichen Betrachtungs- und Vorgehensweise als nicht angemessen und Ziel führend.

24)

8.

Das Einzelhandelskonzept in der vorliegenden Entwurffassung möchte maßgeblich zum Ausbau von Einzelhandel- und Wohnsiedlungsflächen animieren.

Es lässt dabei außer Acht, dass diese abseits von bislang bestehenden Außenbereichsflächen kaum zu generieren sein werden.

Es verschweigt zudem, dass dieses die städtebauliche Verdichtung und zunehmende Versiegelung mit allen bekannten ökologischen Verwerfungen beschleunigen wird.

Sofern sich die Organisation von Mobilität und das Mobilitätsverhalten von Einwohnern und Kunden in der Stadt Leverkusen nicht zeitnah und nachhaltig verändern wird, wofür bislang bedauerlicherweise noch keine Anzeichen erkennbar sind, wird diese propagierte Entwicklung des quantitativen Städtewachstums nicht zuletzt auch aus verkehrsökologischer Sicht zu umweltfachlich unlösbaren Konflikten und Verwerfungen führen.

25)

9.

Ein nachhaltiges, sozial, ökologisch und ökonomisch verträgliches und vertretbares Einzelhandelskonzept sollte demnach gezielt die lokal/regional bestehenden Anbieter stärken, die Verknüpfung von Bestell- und lokalen Bring- und Lieferdiensten stärken und somit für qualitatives Wachstum der lokalen und regionalen Wirtschaftsteilnehmer Sorge tragen.

26)

9.1

Ein vornehmlich auf quantitatives Wachstum ausgerichtetes Einzelhandels-/Wirtschaftskonzept wird einer zunehmend alternden Gesellschaft wie auch der stark ansteigenden Bedeutung des Online-Handels gerade auch im Segment des Lebensmitteleinzelhandels in keiner denkbaren Weise gerecht.

Ein derartiges Einzelhandelskonzept wird somit weder den zukünftigen ökonomischen, noch den ökologischen Herausforderungen (Stichwort: Organisation der Mobilität von Ware , Dienstleistungen und Menschen) gerecht.

27)

10.

Dem vorliegenden Einzelhandelskonzept kann daher in seiner maßgeblichen Ausrichtung und Zielsetzung sowie in seiner methodisch-fächlichen Vorgehensweise nicht gefolgt werden, zumal Intention und Motivation seiner Veranlassung bislang nicht kenntlich gemacht worden sind.

P.S.

Der federführende Fachbereich Bauen und Planen darf an dieser Stelle nochmals eindringlich gebeten werden, den Absender, hier der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND e.V.), Kreisgruppe Leverkusen, als anerkanntem und einwendungsberechtigtem Umweltverband **nicht** nachträglich für alle nachfolgenden Rezipienten unkenntlich zu machen.

Bedenken gegen die Veröffentlichung des Absenders bestehen jedenfalls von Seiten des Verfassers nicht.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen,

I.A.



Benedikt Rees

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1)

Entscheidungsgrundlage zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Leverkusen ist bislang das „Handlungsprogramm Einzelhandel“ aus dem Jahr 2002 sowie das Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 2008. Zwischenzeitlich hat sich nicht nur die Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet maßgeblich verändert (u. a. Eröffnung Rathaus-Galerie Wiesdorf), auch die gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung des Einzelhandels haben sich verändert (u. a. durch den neuen Landesentwicklungsplan NRW). Die Beschlussfassung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit Ratsbeschluss vom 24.11.2015 (Vorlage Nr. 2015/0819) erfolgte auf Grundlage dieser Ausgangssituation.

Zu 2)

Dieser Sachverhalt stellt keinen Bestandteil des vorliegenden Entwurfs zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen dar. Grundlegende Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Leverkusen wie die Eröffnung der Rathaus-Galerie in 2010, die nach Erstellung der bislang gültigen Konzepte erfolgten, erforderten eine grundlegende Überarbeitung der bisherigen Handlungsgrundlagen.

Zu 3)

Dieser Sachverhalt stellt keinen Bestandteil des vorliegenden Entwurfs zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen dar. Auf den unter Punkt 1. genannten Ratsbeschluss wird verwiesen.

Zu 4)

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Leverkusen wird dem Rat der Stadt Leverkusen als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Beschlussfassung vorgelegt. Diese Beschlussfassung umfasst das Gesamtkonzept und beinhaltet sowohl die planerische Festsetzung der zentralen Versorgungsbereiche als auch die Leverkusener Sortimentsliste.

Zu 5-8)

Die unter den Punkten 5. bis 8 aufgeführten Sachverhalte des BUND beziehen sich auf eine kritische Auseinandersetzung mit dem bisherigen Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen sowie verschiedener Einzelmaßnahmen im Stadtgebiet, welche keinen Bestandteil des vorliegenden Entwurfes zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen darstellen.

Zu 9)

Im Einzelhandelskonzept wird eine Unterversorgung der Bevölkerung des

betroffenen Stadtteils in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nachgewiesen. Die Stellplatzsituation stellt keinen Bestandteil des vorliegenden Entwurfs zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen dar.

Zu 10)

Im Einzelhandelskonzept ist im Bereich der Quettinger Straße wie bisher ein Nahversorgungszentrum vorgesehen, welches räumlich gegenüber dem Nahversorgungskonzept von 2008 erweitert wurde.

Zu 11)

Großflächige Handelsentwicklungen (Neuansiedlungen oder Erweiterungen) mit nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen zukünftig auf Standorte innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs gelenkt werden. Dies soll vorrangig der Sicherung des bestehenden Netzes der Zentralen Versorgungsbereiche und damit der Bereitstellung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet dienen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind, entsprechend der bisherigen Ansiedlungspolitik der Stadt Leverkusen, Ansiedlungsbegehren mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten restriktiv zu behandeln.

Zu 12)

Es wird auf die unter Punkt 11 genannten Ausführungen verwiesen.

Zu 13)

Es wird auf die unter Punkt 11 genannten Ausführungen verwiesen.

Zu 14)

Es wird auf die unter Punkt 11 genannten Ausführungen verwiesen.

Zu 15)

Es wird auf die unter Punkt 11 genannten Ausführungen verwiesen.

Zu 16-17)

Bei einem kommunalen Einzelhandelskonzept handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, dem ein gewichtiger Belang im Rahmen der Abwägung (insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen) zukommt. Eine rechtliche Bindewirkung besteht jedoch nicht, auch wenn ein Einzelhandelskonzept mehrheitlich vom Rat einer Kommune beschlossen wurde.

Es ist jedoch auch darauf hinzuweisen, dass kommunale Einzelhandelskonzepte an Abwägungsrelevanz verlieren, je häufiger sie durchbrochen werden.

	Zu 18) Die aktuellen Entwicklungen im Online-Handel sind in das Einzelhandelskonzept eingearbeitet worden. Der Fokus liegt auf der Fragestellung, inwieweit Online-Handel und stationärer Handel voneinander profitieren können. Zu 19) Es wird auf die unter Punkt 11 genannten Ausführungen verwiesen. Zu 20) Die detaillierte Prüfung von zukünftigen Einzelstandorten ist nicht Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes. Diese muss vorhabenbezogen in zukünftigen Planungs- und Genehmigungsverfahren erfolgen. Zu 21) Dieser Sachverhalt stellt keinen Bestandteil des vorliegenden Entwurfs zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen dar. Zu 22) Bei der Betrachtung der Versorgungssituation ist die Verkaufsflächenausstattung ins Verhältnis zur Einwohnerzahl des jeweiligen Stadtteils gesetzt worden. Für die Stadtteile Leverkusen-Schlebusch, Leverkusen Bergisch-Neukirchen sowie Leverkusen-Steinbüchel ist hierbei eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel konstatiert worden. Diese Berechnungsmethode ist im bisherigen Einzelhandelskonzept nicht zur Anwendung gekommen. Zu 23) Der Netto-Markt in Leverkusen-Quettingen ist im Einzelhandelskonzept im Rahmen der Ermittlung der Angebotsstrukturen berücksichtigt worden, befindet sich jedoch nicht innerhalb eines festgesetzten Nahversorgungszentrums. Für den Stadtteil Alkenrath ist eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelsegment festgestellt worden. Hinsichtlich zukünftiger Handelsentwicklungen wird auf die unter Punkt 2.6 genannten Ausführungen verwiesen. Zu 24) Es wird auf die unter den Punkten 1 und 11 genannten Ausführungen verwiesen. Zu 25) Es wird auf die unter den Punkten 1 und 11 genannten Ausführungen verwiesen.
--	--

	Zu 26) Es wird auf die unter den Punkten 1 und 11 genannten Ausführungen verwiesen. Zu 27) Es wird auf die unter Punkt 1 genannten Ausführungen verwiesen.
	Abwägungsvorschlag der Verwaltung: Den Anregungen wird nicht entsprochen.

