

9.4.1 Hauptzentrum Wiesdorf

Hauptzentrum Wiesdorf



Kurzcharakteristik

Das Leverkusener Hauptzentrum Wiesdorf erstreckt sich aus westlicher Richtung ab Höhe Elberfelder Straße entlang der Hauptstraße bis zum Kreuzungsbereich Nobelstraße / Breidenbachstraße / Wiesdorfer Platz. Im weiteren östlichen Verlauf geht die Hauptstraße in den als Fußgängerzone ausgebauten Bereich des Wiesdorfer Platzes über, der sich über eine Distanz von rd. 400 m bis zum Friedrich-Ebert-Platz erstreckt. Aus Richtung des Friedrich-Ebert-Platzes umfasst der Zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Wiesdorf zudem die südlich angrenzende Friedrich-Ebert-Straße inklusive der City C bis zum Standort der Sparkasse Leverkusen. Vom Friedrich-Ebert-Platz abgehend besteht in östlicher Richtung mit dem Rialto-Boulevard zudem eine überdachte Querungsmöglichkeit der Bundesstraße B8 mit einem umfangreichen Einzelhandels- und Gastronomiebesatz. Der daran östlich angrenzende Bahnhofsbereich wird aufgrund der dort nur in untergeordneter Form bestehenden zentrenprägenden Nutzungen sowie der fehlenden Entwicklungsperspektive aus Handelssicht nicht in die Abgrenzung des innerstädtischen Hauptzentrums aufgenommen. Darüber hinaus weist die parallel zum Wiesdorfer Platz verlaufende Dönhoffstraße als Verbindungsachse zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Breidenbachstraße einen umfassenden Bestand zentrenprägender Nutzungen auf, so dass dieser Bereich ebenfalls als Teil des Wiesdorfer Hauptzentrums zu klassifizieren ist.

Die verschiedenen Standortbereiche innerhalb des Wiesdorfer Hauptzentrums sind wie folgt zu charakterisieren:

- Der Bereich entlang der Hauptstraße (zwischen Elberfelder Straße im Westen und dem Übergang zum Wiesdorfer Platz im Osten) und den daran angrenzenden Geschäftslagen der Nobelstraße und der Breidenbachstraße stellt aus historischer Sicht den innerörtlichen Hauptgeschäftsbereich in Wiesdorf dar. Diese Standortlage ist gegenwärtig durch einen kleinteiligen Mix aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomiebetrieben geprägt. Darüber hinaus sind auch die aus städtebaulicher Sicht weniger wünschenswerten Vergnügungstätten (z.B. Spielhallen, Wettbüros) in dieser Lage vermehrt ansässig.

- Der Wiesdorfer Platz stellt gegenwärtig den Bereich mit der höchsten Passantenfrequenz innerhalb des Hauptzentrums dar. Der Wiesdorfer Platz ist eindeutig als A-Lage zu klassifizieren und Standort für mehrere über das Leverkusener Stadtgebiet ausstrahlende Handelseinrichtungen. Standortprägend ist neben dem bereits langjährig etablierten Warenhaus GALERIA KAUFHOF v. a. das im Jahr 2010 eröffnete Einkaufszentrum RATHAUS GALERIE im Nordosten des Zentralen Versorgungsbereiches. Mit der Etablierung des Einkaufszentrums konnte die Bedeutung der Stadt Leverkusen als Handelsstandort in der Region deutlich erhöht und der Kaufkraftabfluss aus dem Leverkusener Stadtgebiet reduziert werden. In der Gesamtschau weist die Standortlage Wiesdorfer Platz damit auch oberzentrale Versorgungseinrichtungen, geprägt durch z.T. national und international agierende Handelsunternehmen auf. Unmittelbar an das Warenhaus GALERIA KAUFHOF angrenzend befindet sich mit den LUMINADEN eine Einkaufspassage, die zum Teil durch großflächige Leerstände geprägt wird. Die bestehenden Nutzungen können bereits seit mehreren Jahren nicht mehr die erforderliche Grundfrequenz für einen attraktiven Handelsstandort entwickeln.
- Eine vergleichbare Situation besteht seit mehreren Jahren am Standort des CITY CENTERS (sog. City C) im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße. Auch diese Ladenpassage stellt sich infolge der Schließung mehrerer Einzelhandelsbetriebe und komplexer Eigentümerstrukturen (und den damit verbundenen Schwierigkeiten baulicher Veränderungen) derzeit als wenig attraktive Handelsimmobilie dar. Aufgrund der nur gering ausgeprägten Frequenz im direkten Standortumfeld ist der Bereich entlang der Friedrich-Ebert-Straße derzeit als innerstädtische Randlage zu klassifizieren. Lediglich der nördliche Teilbereich des CITY CENTERS (mit u. a. ADLER-MODEN), welcher unmittelbar an den Friedrich-Ebert-Platz und den Rialto Boulevard als Verbindung zum Wiesdorfer Busbahnhof angrenzt, kann in gewissem Umfang von der dortigen Grundfrequenz partizipieren. Ansätze zur Revitalisierung des CITY CENTERS werden gegenwärtig durch die Verwaltung der Stadt Leverkusen geprüft und politisch beraten.
- Neben den genannten Standortbereichen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Wiesdorf weist die zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Breidenbachstraße verlaufende Dönhoffstraße einen entsprechenden Bestand zentrenprägender Nutzungen im ausschließlich kleinteiligen Bereich auf. Im Kreuzungsbereich Dönhoffstraße / Breidenbachstraße befindet sich zudem der Wiesdorfer Marktplatz. Dieser kann aufgrund der räumlich abgesetzten Lage zum Hauptfrequenzbereich und der aktuellen städtebaulichen Umgebungssituation jedoch nicht der eigentlichen Funktion eines attraktiven Marktplatzes gerecht werden. Eine entsprechende Aufwertung des Wiesdorfer Marktplatzes ist im Rahmen der Umsetzung des integrierten Handlungskonzeptes (InHK) für den Stadtteil Wiesdorf vorgesehen.

Versorgungsgebiet

Das Versorgungsgebiet des Leverkusener Hauptzentrums umfasst das gesamte Leverkusener Stadtgebiet mit seinen rd. 166.000 Einwohnern. Darüber hinaus übernimmt das Hauptzentrum unter Berücksichtigung einiger überregional bedeutsamer Handelseinrichtungen (GALERIA KAUFHOF, RATHAUS GALERIE) auch Versorgungsfunktion für Teile der Umlandkommunen, v. a. im mittelfristigen Bedarfsbereich (z B. Bekleidung).

Einzelhandelsbestand im Hauptzentrum Wiesdorf

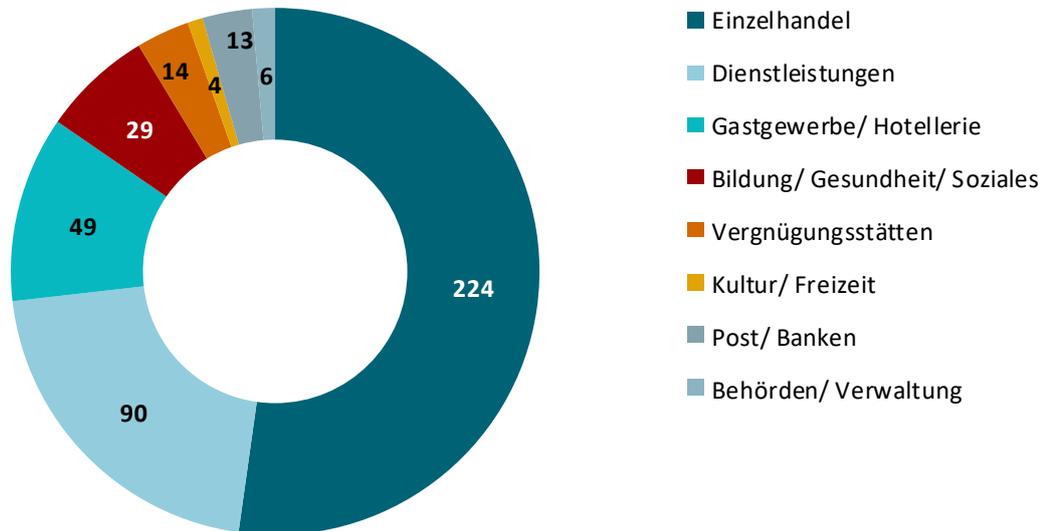
Warengruppe	Anzahl Betriebe*	VKF in m ² **	Umsatz in Mio. €**
Nahrungs- und Genussmittel	38	4.760	20,6
Gesundheits- und Körperpflege	18	2.830	23,9
Schnittblumen, Zeitschriften	3	250	1,0
Bekleidung, Wäsche	63	29.680	94,4
Schuhe, Lederwaren	18	6.340	19,2
Uhren, Schmuck, med.-orthop. Bedarf	29	1.865	10,3
Bücher, Schreibwaren	4	1.110	3,5
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	25	5.510	35,4
Sportartikel, Fahrräder	5	2.380	6,7
Spielwaren	4	1.835	4,6
Hobbybedarf, Zooartikel	2	400	1,4
Glas, Porzellan, Keramik, Haushalt	10	3.285	6,9
Möbel, Antiquitäten	2	730	0,2
Heimtextilien	2	1.680	4,4
Baumarktartikel, Gartenbedarf	1	780	1,6
Gesamt	224	63.435	235,1

* Zuordnung nach Verkaufsflächenschwerpunkt / ** nach Teilsortimenten bereinigte Verkaufsflächen- und Umsatzwerte

Magnetbetriebe im Hauptzentrum Wiesdorf

- GALERIA KAUFHOF
- KÄMPGEN
- PEEK&CLOPPENBURG
- RATHAUS GALERIE (mit u. a. SATURN, H&M, REWE, DM, THALIA, INTERSPORT, NEW YORKER)

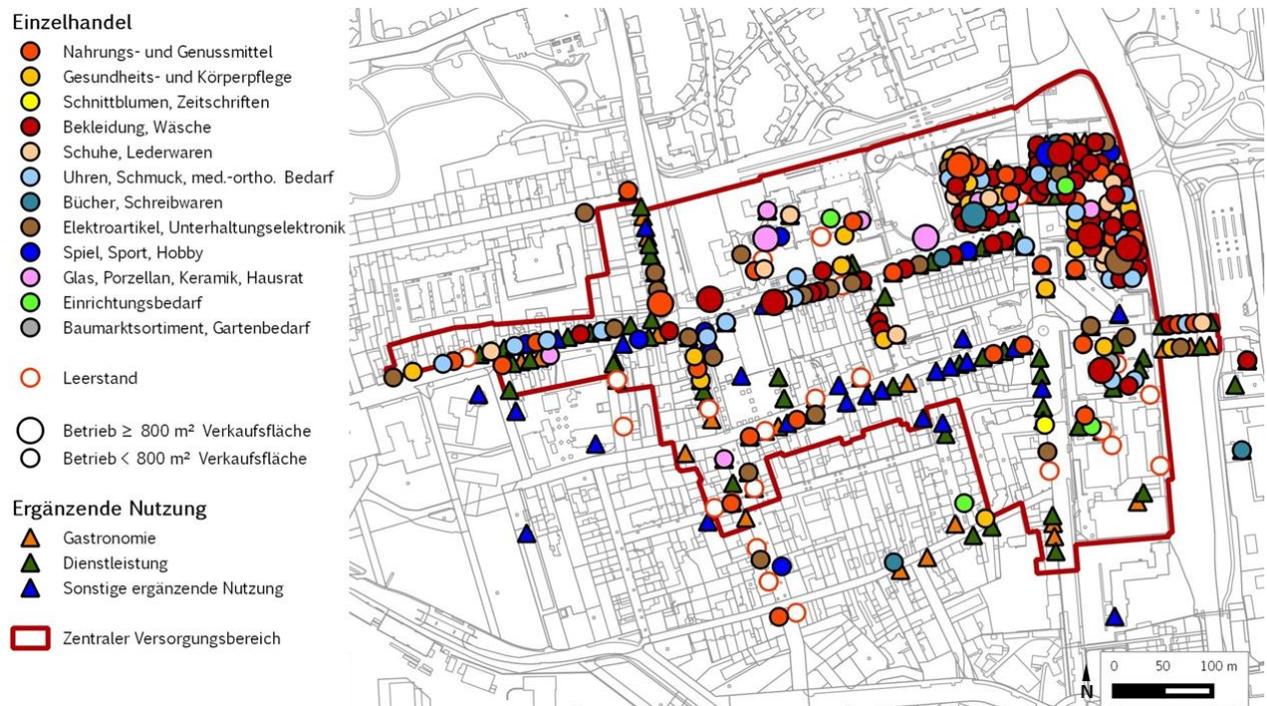
Nutzungsstruktur (Anzahl der jeweiligen Nutzungen)



Handlungsempfehlungen

- Förderung der Standortbereiche Hauptstraße, Nobelstraße und Breidenbachstraße als Standortlagen des kleinflächigen Einzelhandels und Erarbeitung eines Maßnahmenkataloges zur Nachnutzung von Leerständen und mindergenutzten Geschäftsflächen, auch im Sinne einer direkten Ansprache der Immobilieneigentümer.
- Prüfung von Revitalisierungsmaßnahmen der Einkaufspassage LUMINADEN im Sinne eines Gesamtkonzeptes unter Einbeziehung aller betroffenen Akteure (Eigentümer, Nachbarn (v. a. GALERIA KAUFHOF)). Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie und eines Maßnahmenkataloges zur Entwicklung eines nachhaltigen Nutzungskonzeptes. In diesem Zusammenhang sind auch bauliche Veränderungen (v. a. Anbindung an den Wiesdorfer Platz) zu berücksichtigen.
- Fortführung der angestrebten Revitalisierung des CITY CENTERS und Schaffung eines leistungsfähigen Einzelhandelsstandortes im Südosten des Zentralen Versorgungsbereiches. Aus Handelssicht wird empfohlen, die zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale so zu belegen, dass eine gewisse Grundfrequenz für den Standortbereich (z.B. durch einen Lebensmittelmarkt) sichergestellt werden kann und die weiteren Flächen das bisherige Einzelhandelsangebot sinnvoll ergänzen.
- Städtebauliche Aufwertung des Marktplatzes und stärkere Einbeziehung des Standortes als Markt- und Veranstaltungsraum in das innerstädtische Gefüge.
- Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetrieben.

Abb. 59: Zentraler Versorgungsbereich Wiesdorf (Hauptzentrum)



Quelle: Stadt Leverkusen, Fachbereich Kataster und Vermessung, Az. 62-14-41-2016-GB-0363; cima Bearbeitung 2017

9.4.2 Nahversorgungszentrum Hitdorf

Nahversorgungszentrum Hitdorf



Kurzcharakteristik

Der entsprechend seiner Versorgungsfunktion als Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hitdorf ausgewiesene Standort umfasst den Bereich entlang der Hitdorfer Straße ab der Einmündung Stromstraße in östlicher Richtung sowie die Langenfelder Straße bis zum Kreuzungsbereich Langenfelder Straße / Ringstraße.

Der Bereich mit dem dichtesten Besatz zentrenprägender Nutzungen befindet sich im Westen der Hitdorfer Straße. Neben dem standortprägenden Lebensmittelmarkt EDEKA befinden sich weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe (Bäcker, Apotheke, Blumengeschäft, Kiosk) sowie ergänzende Einrichtungen aus dem Dienstleistungssektor sowie der Gastronomie in diesem Bereich. Während die zwischen Hitdorfer Straße und Ringstraße verlaufende Langenfelder Straße überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist, befinden sich im nördlichen Teil des Nahversorgungszentrums (Ringstraße) weitere Handels- und Dienstleistungsnutzungen.

Im Unterschied zur bisherigen Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Hitdorf aus dem Jahr 2008 wurde in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen und dem begleitenden Arbeitskreis der Bereich der Hitdorfer Straße östlich der Einmündung Langenfelder Straße nicht weiter dem Zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. In diesem Bereich sind derzeit keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Die dort vereinzelt eingestreuten Dienstleistungsbetriebe lassen zudem keinen Zentrencharakter erkennen und die Entwicklungsfähigkeit dieses Bereiches wird für zentrenprägende Nutzungen als gering angesehen. Auch stellt diese Lage keine funktionsräumliche Verbindung zu weiteren innenstadtypischen Nutzungen von Bedeutung für das Nahversorgungszentrum dar.

Versorgungsgebiet

Der Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Hitdorf umfasst den Stadtteil Hitdorf mit seinen 7.650 Einwohnern.

Einzelhandelsbestand im Nahversorgungszentrum Hitdorf

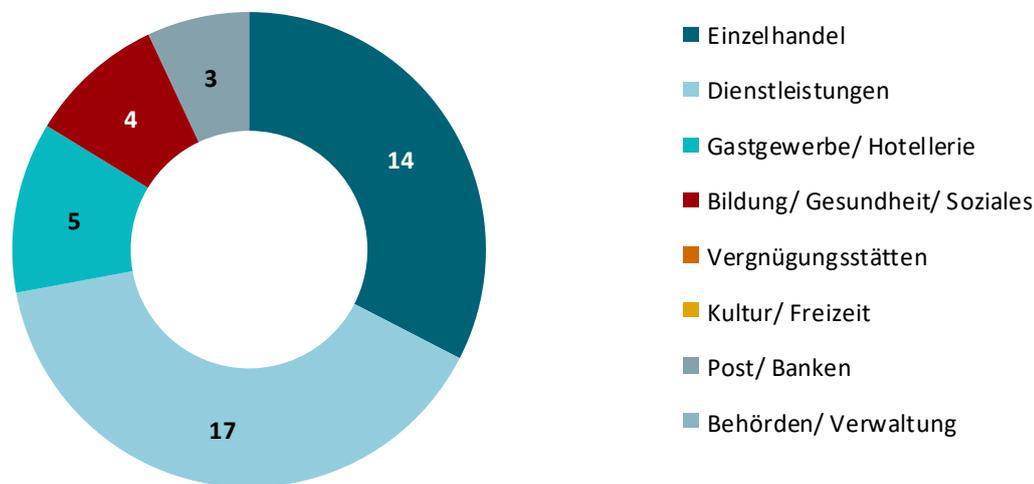
Warengruppe	Anzahl Betriebe*	VKF in m ² **	Umsatz in Mio. €**
Nahrungs- und Genussmittel	5	730	3,4
Gesundheits- und Körperpflege	2	70	2,1
Schnittblumen, Zeitschriften	2	70	0,3
periodischer Bedarf gesamt	9	870	5,8
sonstiger Einzelhandel	5	760	1,7
Gesamt	14	1.630	7,5

* Zuordnung nach Verkaufsflächenschwerpunkt / ** nach Teilsortimenten bereinigte Verkaufsflächen- und Umsatzwerte

Magnetbetriebe

- EDEKA

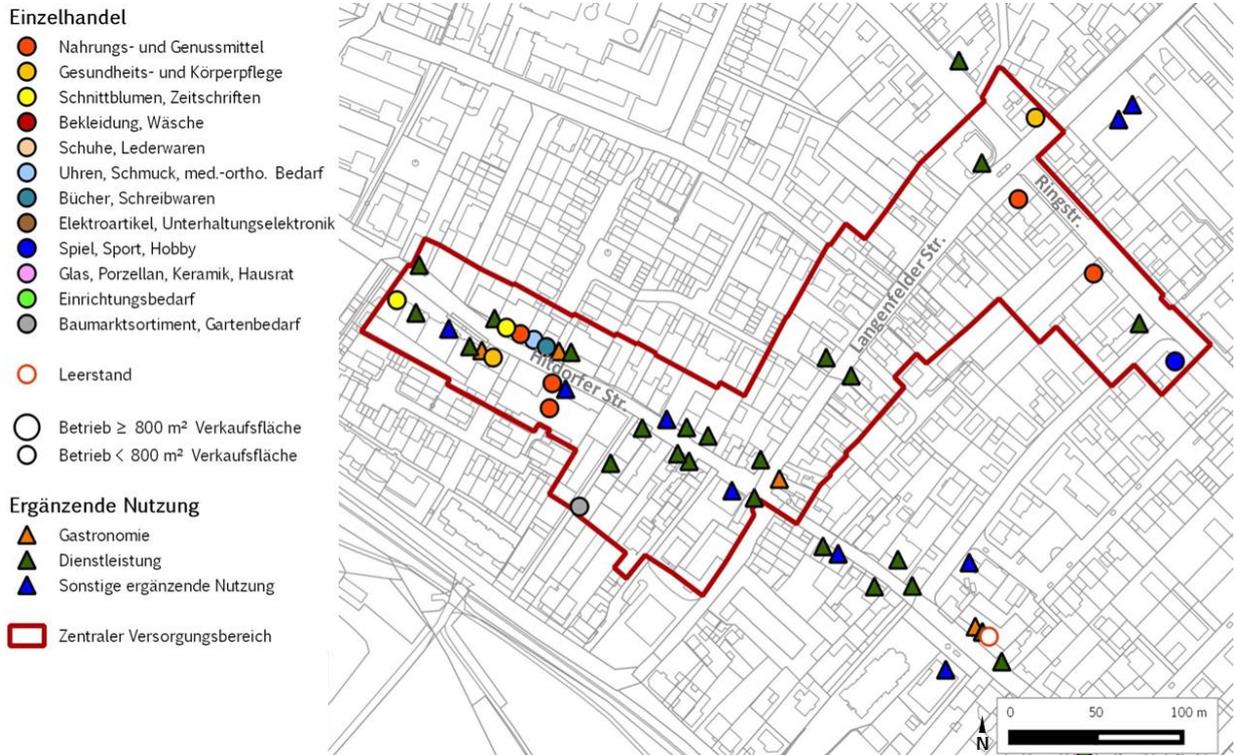
Nutzungsstruktur (Anzahl der jeweiligen Nutzungen)



Handlungsempfehlungen

- Sicherung und entsprechend der objektseitigen Möglichkeiten Ausbau des örtlichen Lebensmittelversorgers EDEKA als Hauptfrequenzbringer innerhalb des Nahversorgungszentrums. Aus versorgungsstruktureller Sicht kann der bestehende kleinflächige Lebensmittelmarkt die Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereiches derzeit nur in Teilen übernehmen.
- Vor dem Hintergrund fehlender Flächenpotenziale innerhalb des Nahversorgungszentrums Hitdorf sind mittelfristig auch Standortalternativen außerhalb der bisherigen Zentrenabgrenzung für den Betrieb eines für die Versorgung des Stadtteils angemessenen Lebensmittelvollsortimenters zu prüfen.

Abb. 60: Zentraler Versorgungsbereich Hitdorf (Nahversorgungszentrum)



Quelle: cima (2017); Kartengrundlage: Stadt Leverkusen, Fachbereich Kataster und Vermessung, Az. 62-14-41-2016-GB-0363

9.4.3 Nahversorgungszentrum Rheindorf-Nord

Nahversorgungszentrum Rheindorf-Nord



Kurzcharakteristik

Das Nahversorgungszentrum Rheindorf-Nord umfasst den Standortbereich zwischen dem Königsberger Platz im Süden und der Elbestraße im Norden. Die Ausdehnung des Zentralen Versorgungsgebietes beträgt in Nord-Süd-Richtung etwa 250 m, so dass es sich um einen vergleichsweise kompakten Zentrumsbereich handelt.

Bei den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben handelt es sich ausschließlich um Betriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Insgesamt entfallen über 90 % der gesamten Verkaufsfläche auf den periodischen Bedarf.

Aus städtebaulicher Sicht weist der Bereich rund um den Königsberger Platz zum Teil erhebliche Defizite im Hinblick auf die dortige Aufenthaltsqualität auf.

Versorgungsgebiet

Das Versorgungsgebiet des Nahversorgungszentrums Rheindorf-Nord umfasst im Wesentlichen den statistischen Bezirk Rheindorf-Nord mit seinen rd. 7.500 Einwohnern.

Einzelhandelsbestand im Nahversorgungszentrum Rheindorf-Nord

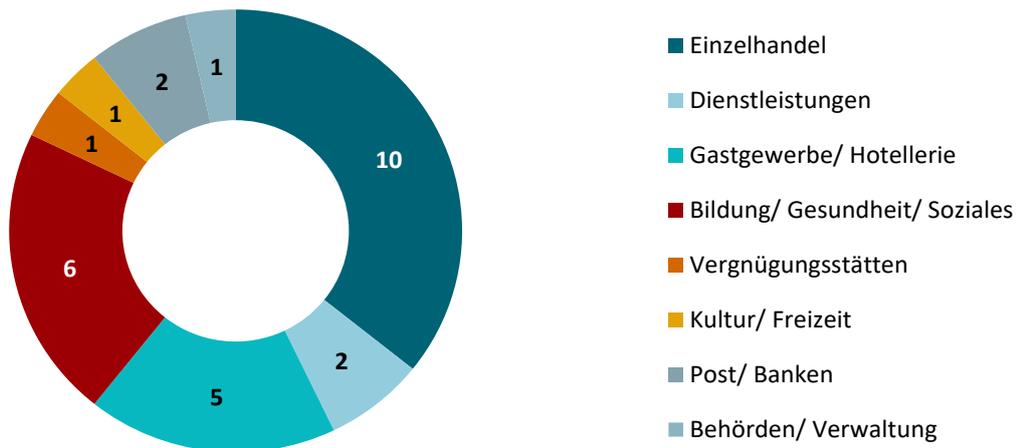
Warengruppe	Anzahl Betriebe*	VKF in m ² **	Umsatz in Mio. €**
Nahrungs- und Genussmittel	8	1.840	9,4
Gesundheits- und Körperpflege	1	120	2,5
Schnittblumen, Zeitschriften	1	70	0,3
periodischer Bedarf gesamt	10	2.030	12,2
sonstiger Einzelhandel	0***	160	0,7
Gesamt	10	2.190	12,9

* Zuordnung nach Verkaufsflächenschwerpunkt / ** nach Teilsortimenten bereinigte Verkaufsflächen- und Umsatzwerte / *** kein Anbieter mit entsprechendem Kernsortiment vorhanden; Verkaufsflächen und Umsätze ergeben ausschließlich über Randsortimente (v. a. der Lebensmittelmärkte)

Magnetbetriebe

- LIDL
- PENNY
- TRINK & SPARE

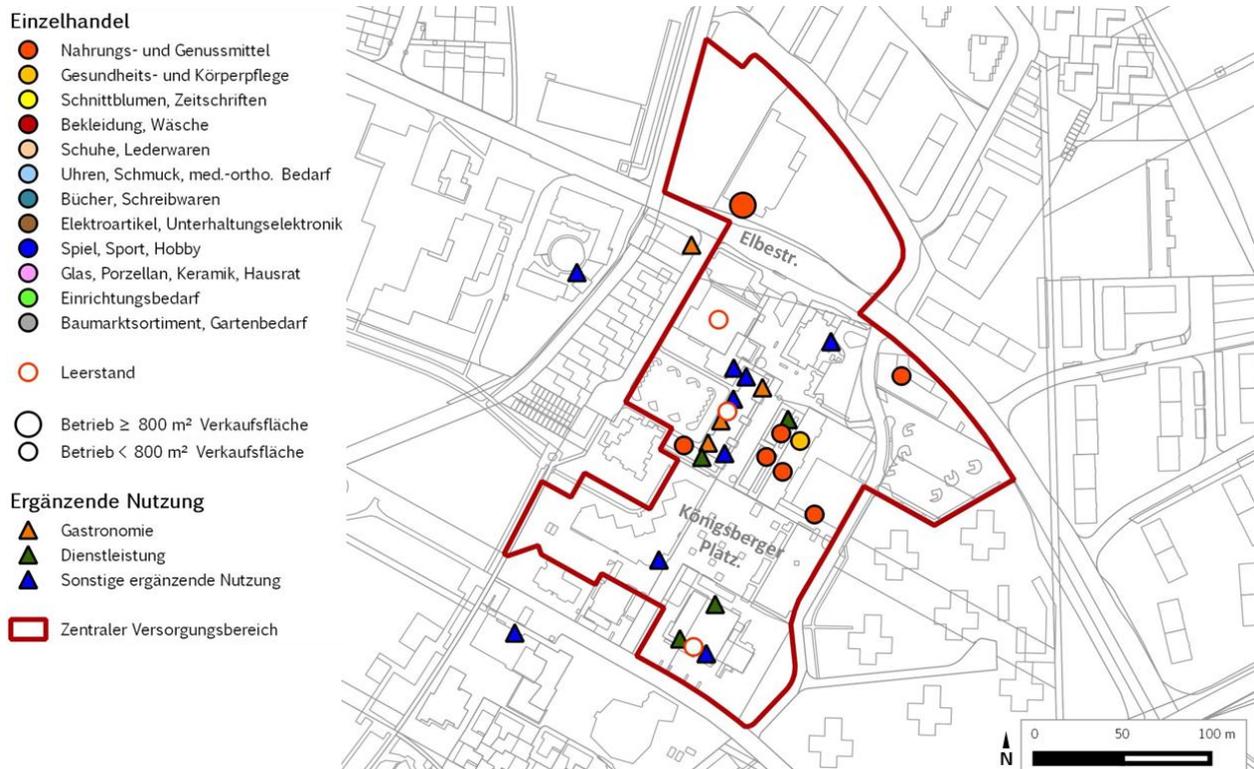
Nutzungsstruktur (Anzahl der jeweiligen Nutzungen)



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 Geschäftspavillions. 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 Pavillions ein Nutzungsmix aus Wohnen, kleineren Läden, Gastronomie sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und Dienstleistungen entstehen.

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



Quelle: cima (2017); Kartengrundlage: Stadt Leverkusen, Fachbereich Kataster und Vermessung, Az. 62-14-41-2016-GB-0363

9.4.4 Nahversorgungszentrum Rheindorf-Süd

Nahversorgungszentrum Rheindorf-Süd



Kurzcharakteristik

Der Zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Rheindorf-Süd erstreckt sich über eine Distanz von rd. 350 m vom Kreuzungsbereich Wupperstraße / Solinger Straße im Osten bis zur Straße Pützdelle im Westen. Trotz der kompakten Strukturen weist der Standortbereich ein umfangreiches Einzelhandelsangebot, v. a. aus dem periodischen Bereich auf. Neben dem im Januar 2016 eröffneten EDEKA Supermarkt verfügt das Nahversorgungszentrum Rheindorf-Süd zudem über einen Drogeriemarkt sowie ein angemessenes Angebot ergänzender Nutzungen der Nahversorgung (u.a. Bäcker, Apotheken, Blumen). Darüber hinaus verfügt das Zentrum zudem über einen Angebotsbesatz (Verkaufsflächenanteil von rd. 25 %) im aperiodischen Bereich (u.a. Haushaltswaren, Fahrräder, Optik, Uhren / Schmuck).

Versorgungsgebiet

Das Versorgungsgebiet des Nahversorgungszentrums Rheindorf-Süd umfasst den Süden des Stadtteils Rheindorf mit einem Bevölkerungspotenzial von rd. 8.500 Einwohnern. Aufgrund der vergleichsweise angemessenen Angebotssituation im Lebensmittelsegment mit einem zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenter sowie der guten verkehrlichen Anbindung an den Leverkusener Westring dürfte das Nahversorgungszentrum derzeit auch in gewissem Umfang Versorgungsfunktionen für angrenzende Siedlungsbereich in Hitdorf und Bürrig übernehmen.

Einzelhandelsbestand im Nahversorgungszentrum Rheindorf-Süd

Warengruppe	Anzahl Betriebe*	VKF in m ² **	Umsatz in Mio. €**
Nahrungs- und Genussmittel	7	1.445	6,5
Gesundheits- und Körperpflege	3	480	6,3
Schnittblumen, Zeitschriften	1	80	0,2
periodischer Bedarf gesamt	11	2.005	13,0

sonstiger Einzelhandel	7	650	2,5
Gesamt	18	2.655	15,5

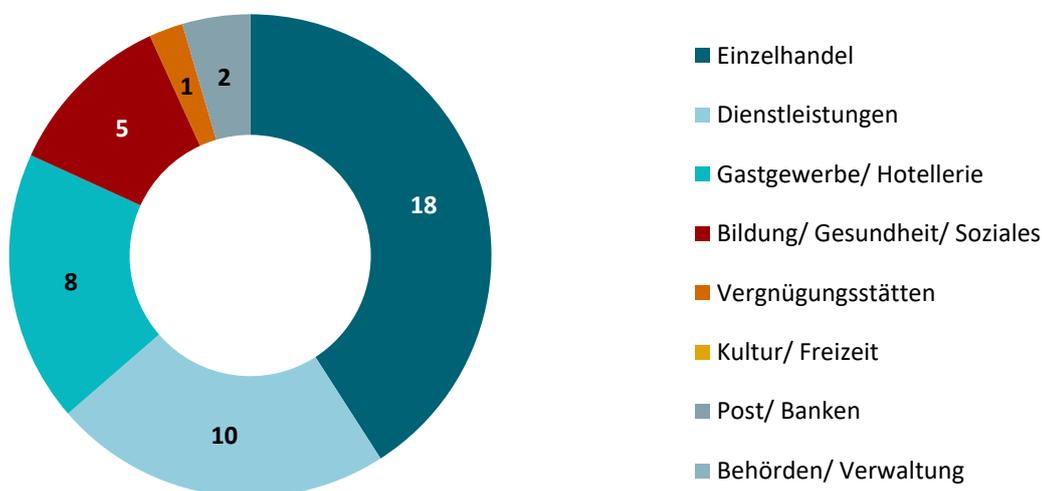
* Zuordnung nach Verkaufsflächenschwerpunkt / ** nach Teilsortimenten bereinigte Verkaufsflächen- und Umsatzwerte

Magnetbetriebe

- EDEKA
- ROSSMANN
- KODI*

* Eröffnung nach Bestandserhebung und damit lediglich nachrichtliche Erwähnung.

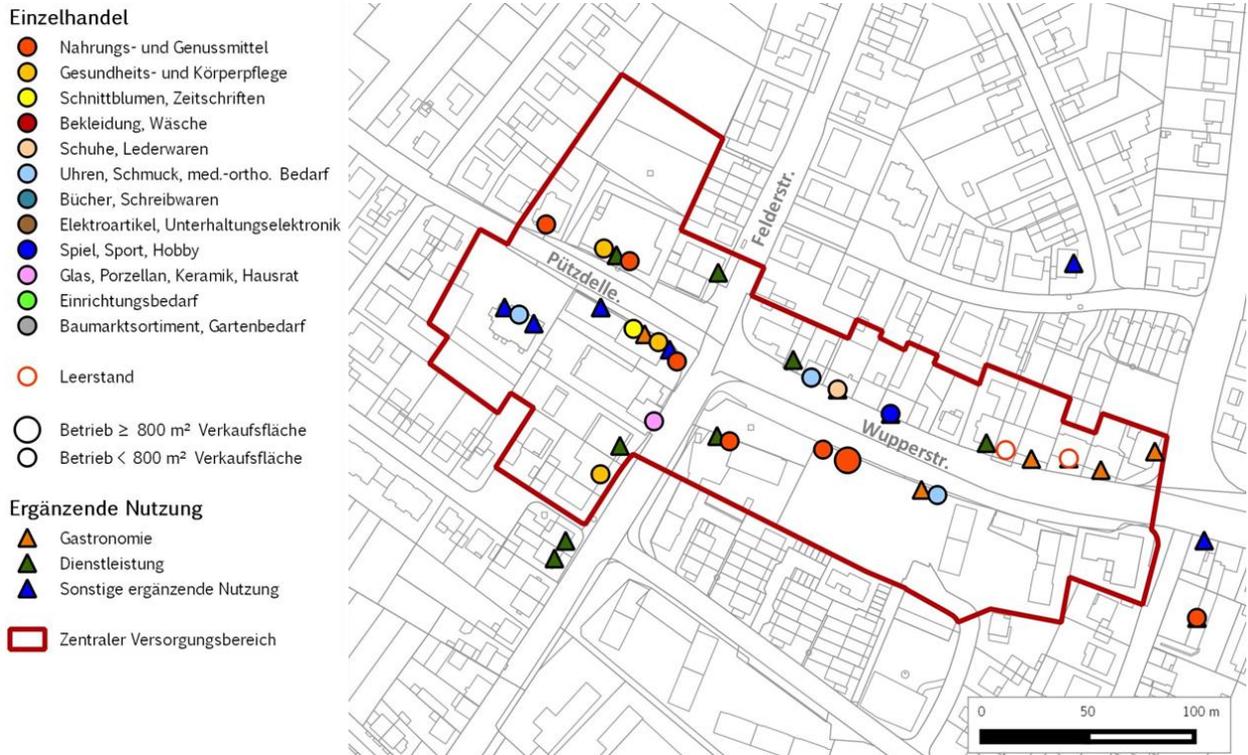
Nutzungsstruktur (Anzahl der jeweiligen Nutzungen)



Handlungsempfehlungen

- Sicherung der bestehenden Magnetbetriebe und damit der gegenwärtig angemessenen Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereiches
- Prüfung von Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Drogeriemarktes hinsichtlich dessen Verkaufsflächenausstattung

Abb. 62: Zentraler Versorgungsbereich Rheindorf-Süd (Nahversorgungszentrum)



Quelle: cima (2017); Kartengrundlage: Stadt Leverkusen, Fachbereich Kataster und Vermessung, Az. 62-14-41-2016-GB-0363

9.4.5 Nahversorgungszentrum Manfort

Nahversorgungszentrum Manfort



Kurzcharakteristik

Der Zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Manfort erstreckt sich sowohl rund um den Kreuzungsbereich Bismarckstraße / Gustav-Heinemann-Straße / Manforter Straße / Rathenausstraße westlich der Autobahnbrücke über die A 3 sowie entlang der Gustav-Heinemann-Straße östlich der Autobahnunterführung über eine Distanz von etwa 500 m. Darüber hinaus umfasst das Nahversorgungszentrum auch die beiden Einzelhandelsbetriebe ALDI und DM zwischen Sylt- und Josefstraße im Nordosten des Zentrums. Der Verlauf der A 3 stellt aus städtebaulicher Sicht zwar eine räumliche Zäsur dar, dennoch ist ein funktionsräumlicher Zusammenhang zwischen den Standortbereichen westlich und östlich der A 3 festzustellen, so dass dieser als zusammenhängendes Zentrum klassifiziert werden kann. Der Angebotsschwerpunkt innerhalb des Nahversorgungszentrums liegt mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 76 % im periodischen Bedarfsbereich. Darüber hinaus verfügt der Zentrale Versorgungsbereich auch über Angebotsformen aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich (z.B. Baummarktartikel), die jedoch nur einen geringen Anteil am vorhandenen Handelsbestand ausmachen.

Aus versorgungsstruktureller Sicht kommt dem Standort des NORMA Lebensmitteldiscountmarktes im Westen des Nahversorgungszentrums eine wichtige Bedeutung zu. Bereits in einem Radius von rd. 500 m um den dortigen Lebensmittelmarkt leben etwa 4.100 Einwohner (Zum Vergleich: Innerhalb eines solchen Radius um den im Nordosten des Zentrums gelegenen ALDI-Markt leben aufgrund des deutlich stärker gewerblich geprägten Umfeldes lediglich rd. 2.350 Einwohner). Allerdings weist der vorhandene NORMA-Markt deutliche objektseitige Defizite, v. a. hinsichtlich der verfügbaren Verkaufsfläche am Standort, auf.

Versorgungsgebiet

Das Versorgungsgebiet des Nahversorgungszentrums Manfort umfasst Teile des östlichen Siedlungsbereiches des Stadtteils Wiesdorf sowie Teile des Stadtteils Manfort. Innerhalb des Versorgungsgebietes leben rd. 8.500 Einwohner. Es ist darauf hinzuweisen, dass die im Standortumfeld ansässigen Einzelhandelsbetriebe (v. a. REAL Stixchesstraße) auch deutlich auf die Versorgung des zugewiesenen Versorgungsbereiches ausstrahlen.

Einzelhandelsbestand im Nahversorgungszentrum Manfort

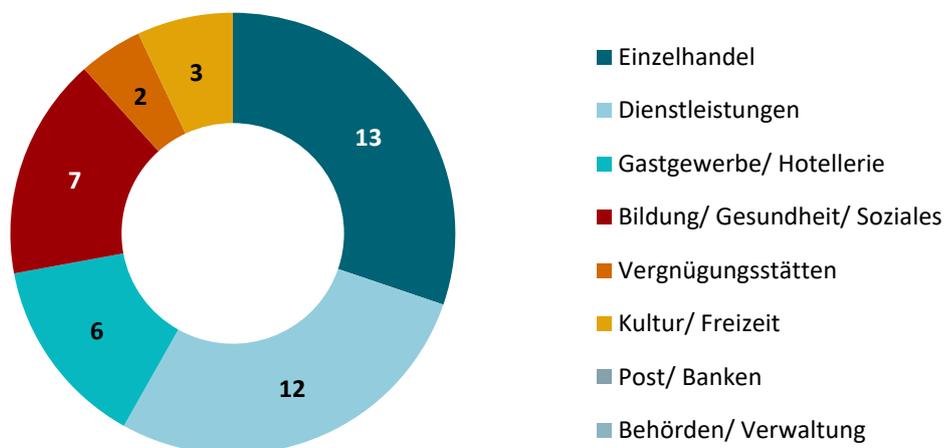
Warengruppe	Anzahl Betriebe	VKF in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	10	1.385	9,4
Gesundheits- und Körperpflege	2	540	5,4
Schnittblumen, Zeitschriften	1	70	0,3
periodischer Bedarf gesamt	13	1.995	15,1
sonstiger Einzelhandel	7	615	2,9
Gesamt	20	2.610	18,0

* Zuordnung nach Verkaufsflächenschwerpunkt / ** nach Teilsortimenten bereinigte Verkaufsflächen- und Umsatzwerte

Magnetbetriebe

- NORMA
- ALDI
- DM

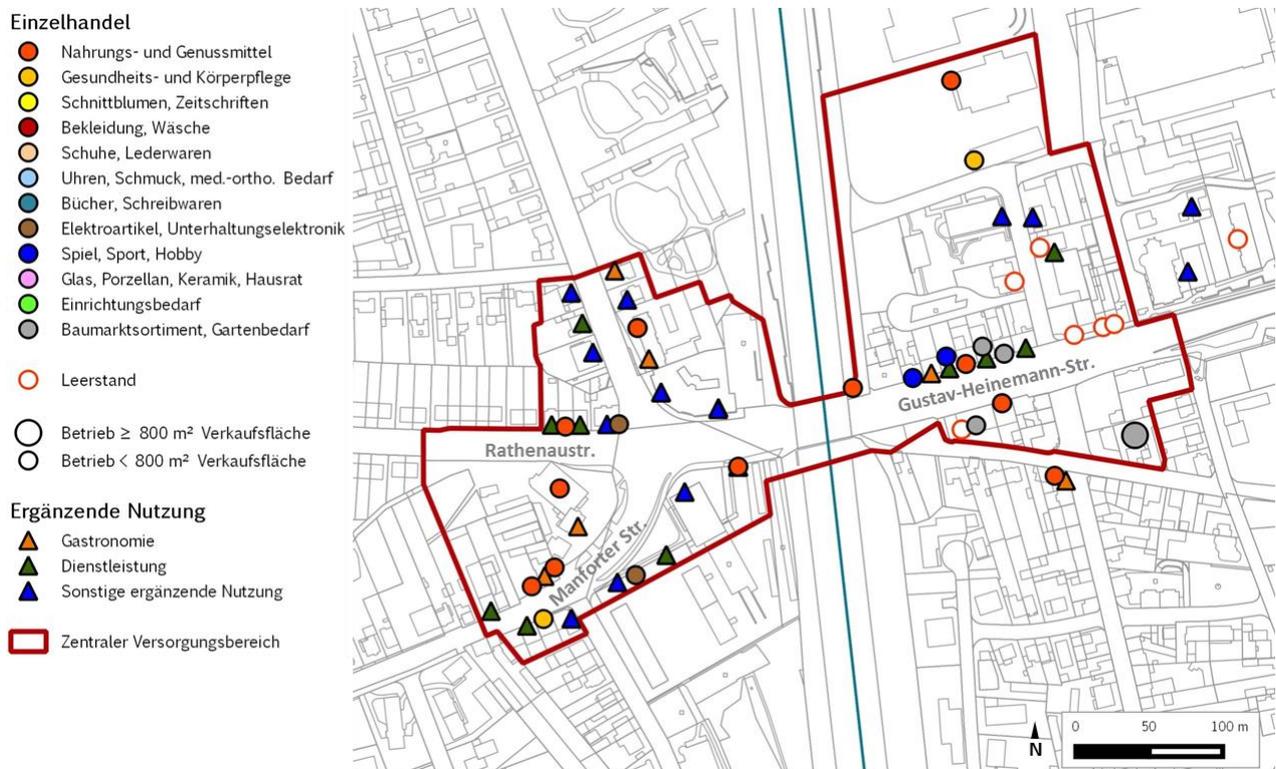
Nutzungsstruktur (Anzahl der jeweiligen Nutzungen)



Handlungsempfehlungen

- Sicherung des bestehenden Versorgungsangebotes und Prüfung von Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden NORMA-Marktes hinsichtlich einer Verkaufsflächenanpassung an aktuelle Marktanforderungen.
- Prüfung von Maßnahmen zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie der Aufenthaltsqualität in einem durch hohes Verkehrsaufkommen geprägten Umfeld.

Abb. 63: Zentraler Versorgungsbereich Manfort (Nahversorgungszentrum)

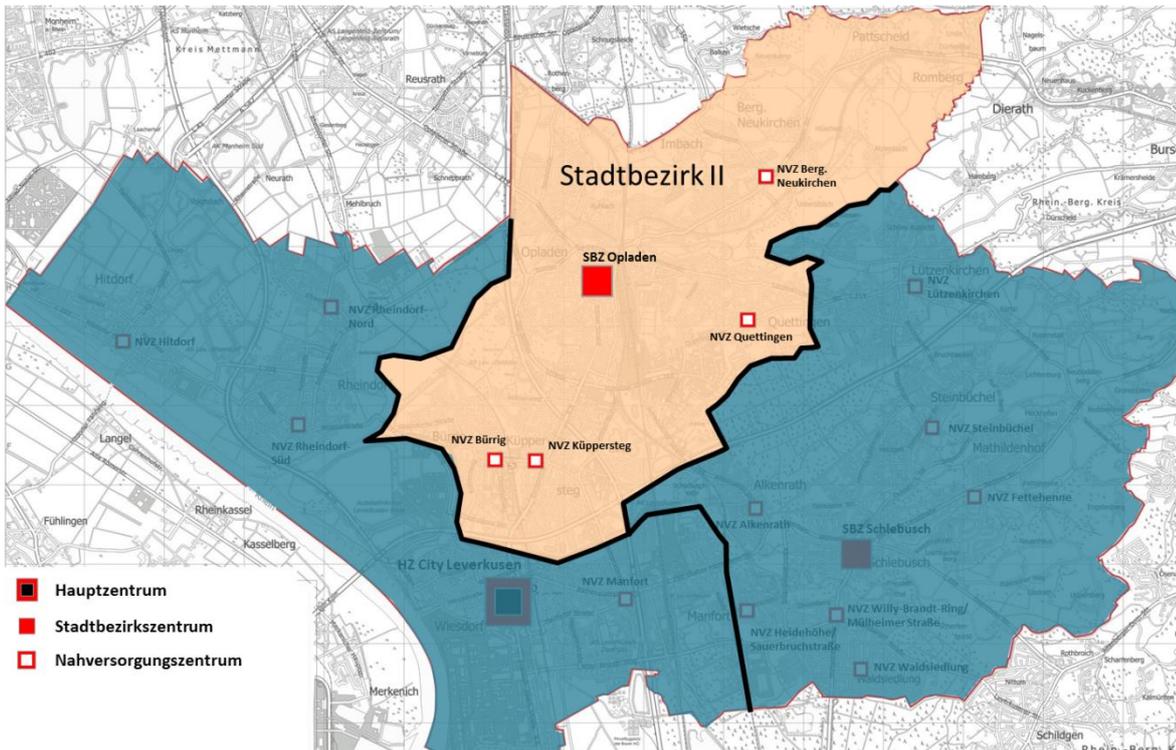


Quelle: cima (2017); Kartengrundlage: Stadt Leverkusen, Fachbereich Kataster und Vermessung, Az. 62-14-41-2016-GB-0363

9.5 Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtbezirk II

Innerhalb des Stadtbezirkes II werden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes insgesamt fünf Zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt.

Abb. 64: Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtbezirk II



Quelle: cima (2017); Kartengrundlage: Stadt Leverkusen, Fachbereich Kataster und Vermessung, Az. 62-14-41-2016-GB-0363

9.5.1 Stadtbezirkszentrum Opladen

Stadtbezirkszentrum Opladen



Kurzcharakteristik

Das Stadtbezirkszentrum Opladen erstreckt sich über eine Distanz von rd. 1,1 Kilometer zwischen der Düsseldorfer Straße im Norden bis zur Einmündung der Volhardstraße in die Kölner Straße im Süden. Der Zentrale Versorgungsbereich umfasst neben der Hauptachse Düsseldorfer Straße / Kölner Straße zudem die abgehenden Seitenstraßen Altstadtstraße, Birkenbergstraße, Bahnhofstraße, Goetheplatz und Opladener Platz. Des Weiteren wird der nördliche Bereich der Westseite der Neuen Bahnstadt Opladen in die Abgrenzung des Stadtbezirkszentrums aufgenommen. Die Planungen sehen an diesem Standort auch die Etablierung großflächiger Einzelhandelsnutzungen vor. Im Vergleich zur bisherigen Zentrenabgrenzung erfolgt des Weiteren eine deutliche Ausweitung des Stadtbezirkszentrums in südlicher Richtung entlang der Kölner Straße bis zur Einmündung Volhardstraße. Die bisherige Abgrenzung endete im Süden in Höhe des Opladener Platzes. Zu begründen ist diese Zentrenenerweiterung mit einem hohen Anteil zentrenprägender Nutzungen auch südlich des Opladener Platzes. Dieser Standort stellt u. a. für den inhabergeführten Facheinzelhandel im Stadtbezirk eine bedeutende Handelslage dar.

Die verschiedenen Standortbereiche innerhalb des Opladener Stadtbezirkszentrums sind wie folgt zu charakterisieren:

- Der nördliche Teilbereich entlang der Düsseldorfer Straße hat sich in den vergangenen Jahren verstärkt zu einem Einzelhandelsstandort mit z.T. großflächigen Handelsnutzungen aus dem fachmarktorientierten Bereich entwickelt. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang Anbieter wie DEICHMANN, CENTER SHOP oder DEITERS Karnevalsbedarf. Mit der Entwicklung der GBO-Arkaden und der damit verbundenen Verlagerung des REWE-Marktes aus der Kölner Straße an die Düsseldorfer Straße wird der Standortbereich weiter an Profil gewinnen.
- Der als Fußgängerzone ausgebaute Bereich der Kölner Straße zwischen dem Übergang zur Düsseldorfer Straße im Norden und dem Opladener Platz im Süden kann vor dem Hintergrund der größten Nutzungsdichte zentrenprägender Angebotsformen sowie der höchsten Kundenfrequenz als Hauptlage des Opladener Zentrums klassifiziert werden.

Im Rahmen der Bestandsdatenanalyse sowie der Vor-Ort-Begehungen konnte ein vergleichsweise geringer Anteil filialisierter Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Fußgängerzone festgestellt werden. Der Filialisierungsgrad liegt in diesem Teilbereich des Opladener Zentrums bei unter 30 %. In nachgefragten Mittelstädten werden häufig Quoten von über 50 % in den jeweiligen Hauptgeschäftslagen erreicht. Als einer der Gründe für diese geringe Quote ist aus Sicht der CIMA die vergleichsweise geringe durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb in dieser Lage von unter 140 m² zu nennen. Über 80 % der zum Zeitpunkt der durchgeführten Einzelhandelserhebung erfassten Geschäfte wiesen eine Verkaufsfläche von weniger als 100 m² auf.

- Der Bereich des Zentralen Versorgungsbereiches entlang der Kölner Straße ist ab Höhe des Opladener Platzes nicht weiter als Fußgängerzone ausgebaut. Mit Ausnahme einzelner größerer Betriebseinheiten (KODI, KIK, ROSSMANN, NETTO, FELTEN SPORTS) verfügen etwa zwei Drittel der dort vorhandenen Einzelhandelsbetriebe über eine Verkaufsfläche von maximal 50 m². Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist in dieser Standortlage nicht vorhanden. Standortprägend für die südliche Kölner Straße ist ein hoher Anteil inhabergeführter Fachgeschäfte mit überwiegend qualitätsorientierten und zum Teil beratungsintensiven Angeboten, darunter auch eine Reihe von Spezialanbietern.
- Die Bahnhofstraße stellt die Verbindungsachse zwischen der Fußgängerzone Kölner Straße und dem Opladener Bahnhof dar. Im Rahmen der Entwicklung der Neuen Bahnstadt Opladen und insbesondere der Realisierung der geplanten Einzelhandelsflächen auf deren Westseite wird der Bahnhofstraße eine stärkere Bedeutung im Hinblick auf mögliche Kundenaustauschbeziehungen zukommen. Als größerer Einzelhandelsbetrieb ist gegenwärtig eine Filiale des Anbieters TEDI zu nennen. Der Standort Bahnhofstraße wird jedoch bereits seit einigen Jahren verstärkt durch das Vorhandensein von Vergnügungstätten (Spielhallen, Wettbüros), und weniger durch einen attraktiven Einzelhandelsbesatz geprägt. Die Wirtschaftsförderung Leverkusen ist derzeit bemüht in der Bahnhofstraße eine Immobilien- und Standortgemeinschaft zu initiieren.
- Des Weiteren sind innerhalb des Stadtbezirkszentrums Opladen einige ergänzende Lagen vorhanden, die ebenfalls über einen gewissen Besatz an Handelseinrichtungen verfügen. Aus Handelssicht zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang v. a. die Altstadtstraße, Birkenbergstraße sowie der Opladener Platz. Diese Standortlagen weisen keinen dichten Einzelhandelsbesatz auf, v. a. der Bereich der Birkenbergstraße hat sich jedoch zu einer Lage mit eingestreuten Facheinzelhandelsbetrieben entwickelt. Der Bereich des Opladener Platzes spielt aus Sicht des stationären Einzelhandels lediglich eine untergeordnete Rolle. Als Standort des wöchentlich stattfindenden Marktes erfüllt dieser jedoch zu Marktzeiten eine wichtige frequenzfördernde Funktion für den Zentralen Versorgungsbereich.

Versorgungsgebiet

Das Stadtbezirkszentrum Opladen übernimmt im Wesentlichen Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk II mit seinen insgesamt rd. 48.200 Einwohnern. Als klassifiziertes Stadtbezirkszentrum erfüllt der Zentrale Versorgungsbereich entsprechend seiner derzeitigen Einzelhandelsausstattung auch eine Versorgungsfunktion im aperiodischen Bedarfsbereich.

Einzelhandelsbestand im Stadtbezirkszentrum Opladen

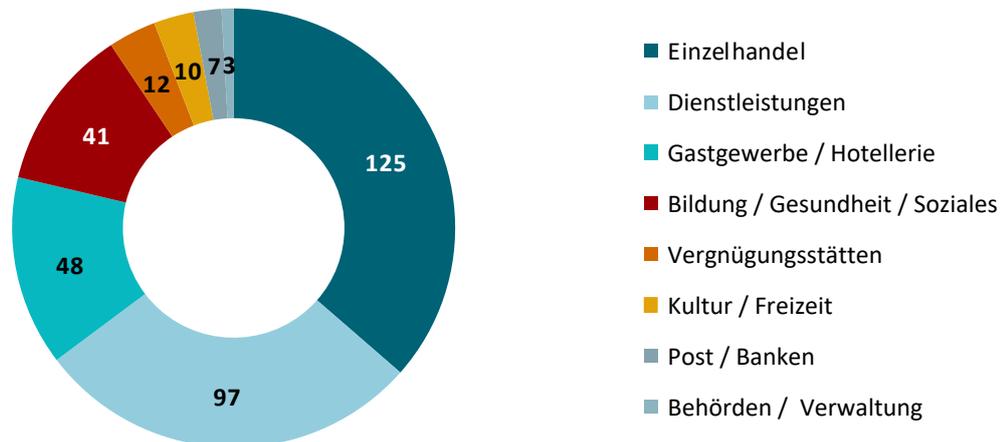
Warengruppe	Anzahl Betriebe*	VKF in m ² **	Umsatz in Mio. €**
Nahrungs- und Genussmittel	30	2.660	12,4
Gesundheits- und Körperpflege	8	1.550	17,6
Schnittblumen, Zeitschriften	3	175	0,6
Bekleidung, Wäsche	20	2.910	7,8
Schuhe, Lederwaren	2	1.015	2,6
Uhren, Schmuck, med.-orthop. Bedarf	17	865	5,4
Bücher, Schreibwaren	5	405	1,2
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	10	550	2,2
Sportartikel, Fahrräder	3	415	1,0
Spielwaren	2	330	0,8
Hobbybedarf, Zooartikel	3	235	0,8
Glas, Porzellan, Keramik, Haushalt	8	2.960	5,5
Möbel, Antiquitäten	8	1.520	2,4
Heimtextilien	2	590	1,1
Baumarktartikel, Gartenbedarf	4	170	0,5
Gesamt	125	16.350	62,0

* Zuordnung nach Verkaufsflächenschwerpunkt / ** nach Teilsortimenten bereinigte Verkaufsflächen- und Umsatzwerte

Magnetbetriebe im Stadtbezirkszentrum Opladen

- REWE
- NETTO
- CENTER SHOP
- WOOLWORTH
- DEICHMANN
- ROSSMANN
- DM
- DEITERS

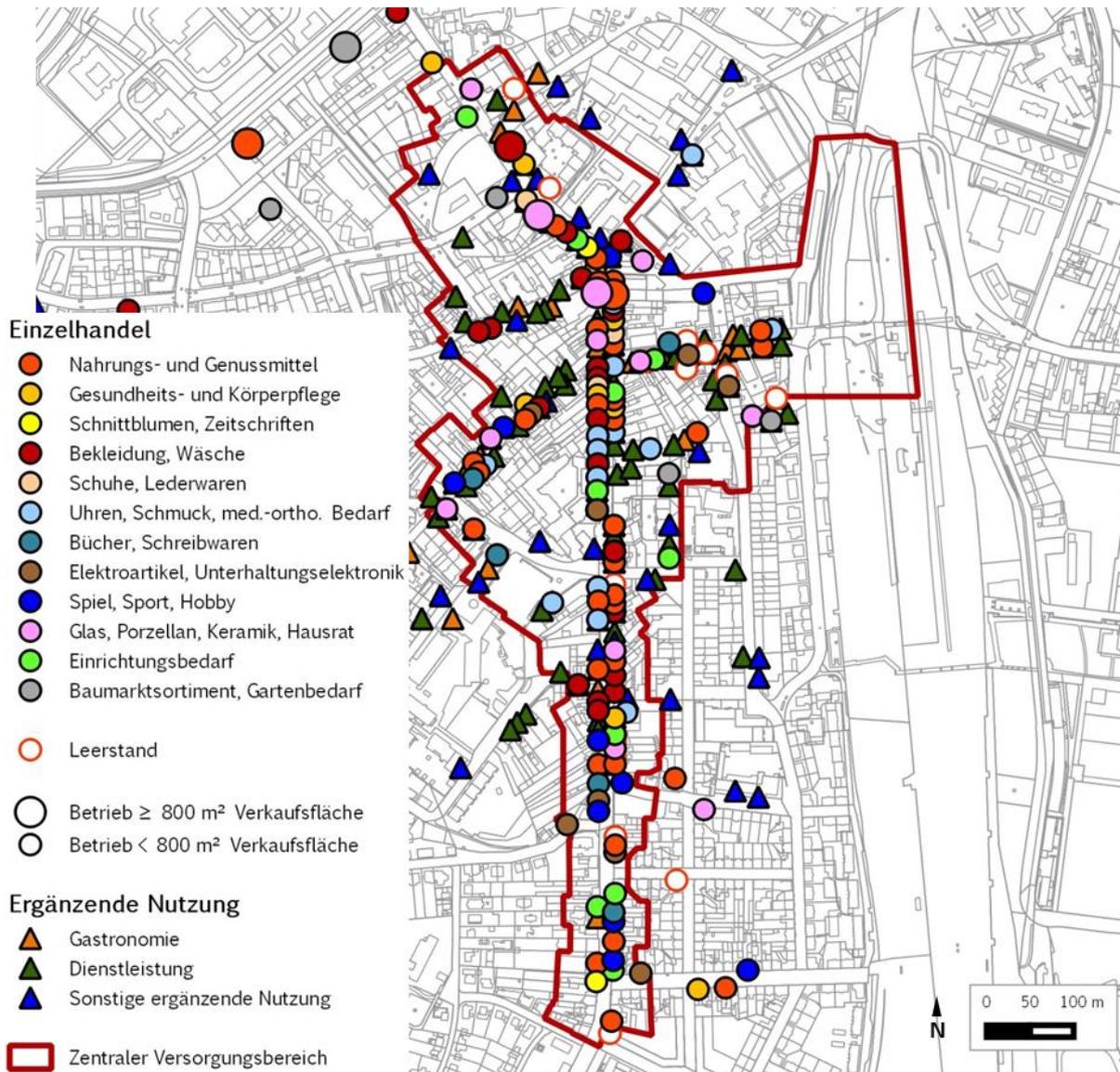
Nutzungsstruktur (Anzahl der jeweiligen Nutzungen)



Handlungsempfehlungen

- Prüfung von Nachnutzungsmöglichkeiten des REWE-Marktes am Standort Kölner Straße infolge der Verlagerung an die Düsseldorfer Straße (GBO-Arkaden). Darstellbar wäre die Teilung der bisherigen Geschäftsfläche in zwei Einheiten und die Belegung durch bislang nur schwach repräsentierte Filialisten mit innenstadttypischen Kernsortimenten (z.B. Bekleidung). Denkbar wäre auch eine Verlagerung eines bestehenden Betriebes oder die Nutzung der Gesamtfläche durch einen größeren Anbieter (z.B. Drogeriemarkt oder anderer Filialist).
- Schaffung angemessener Verkaufsflächengrößen als Standortvoraussetzung für die Etablierung weiterer filialisierter Anbieter als Frequenzbringer für das Opladener Zentrum. Ziel sollte in diesem Zusammenhang sein, ein ausgewogenes Verhältnis aus inhabergeführtem Facheinzelhandel und Filialbetrieben im Sinne einer ausgewogenen Struktur im Sinne der Versorgungsfunktion eines Stadtbezirkszentrums für den Stadtbezirk Opladen zu schaffen.
- Stärkere Profilierung der südlichen Kölner Straße als Standortlage des qualitätsorientierten Facheinzelhandels im Gesamtgebilde des Opladener Zentrums.
- Schaffung einer attraktiven Nutzungsstruktur entlang der Bahnhofstraße in Verbindung mit der Umsetzung der Planungen für die Westflächen der Neuen Bahnstadt Opladen. In diesem Zusammenhang ist zudem auf die zukünftige Versorgung der Bewohner der rd. 400 zusätzlichen Wohneinheiten im Plangebiet der Neuen Bahnstadt Opladen hinzuweisen.
- Planungsrechtlicher Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetrieben innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches.

Abb. 65: Zentraler Versorgungsbereich Opladen (Stadtbezirkszentrum)



Quelle: cima (2017); Kartographie: Stadt Leverkusen, Fachbereich Kataster und Vermessung, Az. 62-14-41-2016-GB-0363; cima Bearbeitung 2017

9.5.2 Nahversorgungszentrum Bürrig

Nahversorgungszentrum Bürrig



Kurzcharakteristik

Das Nahversorgungszentrum Bürrig erstreckt sich entlang der Von-Ketteler-Straße zwischen Rüttersweg im Westen und der Bahntrasse (S-Bahn-Station Leverkusen-Küppersteg) im Osten über eine Distanz von etwa 400 m. Die Angebotsstruktur innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches wird ganz überwiegend durch die drei größten Anbieter REWE, ALDI und KIK geprägt, die sich im Standortverbund an der Overfeldweg im Osten des Zentrums etabliert haben. Dies spiegelt sich in einem Verkaufsflächen- und Umsatzanteil von jeweils über 90 % innerhalb des Nahversorgungszentrums wieder.

Versorgungsgebiet

Das Versorgungsgebiet des Nahversorgungszentrums Bürrig umfasst den Stadtteil Bürrig mit seinen rd. 6.500 Einwohnern. Vor dem Hintergrund des aus versorgungsstruktureller Sicht attraktiven Betriebstypenmixes mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Lebensmittelvollsortimenter übernimmt das Nahversorgungszentrum jedoch auch in gewissem Umfang Versorgungsfunktionen für den angrenzenden Stadtteil Küppersteg.

Einzelhandelsbestand im Nahversorgungszentrum Bürrig

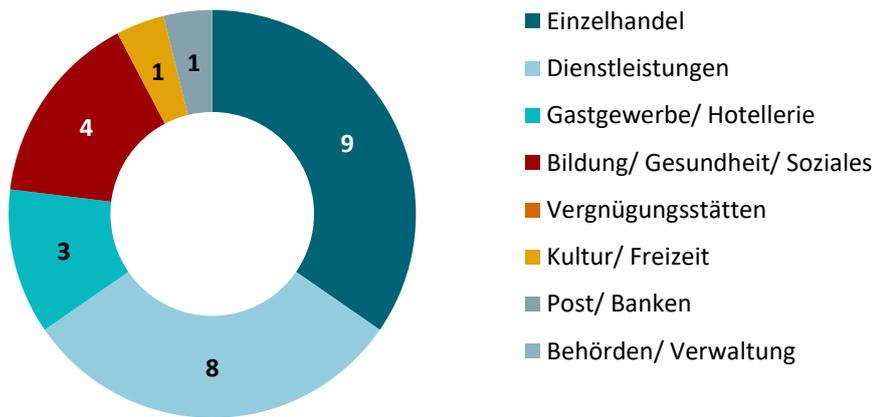
Warengruppe	Anzahl Betriebe*	VKF in m ² **	Umsatz in Mio. €**
Nahrungs- und Genussmittel	4	2.155	13,2
Gesundheits- und Körperpflege	0	180	1,1
Schnittblumen, Zeitschriften	1	80	0,3
periodischer Bedarf gesamt	5	2.415	14,7
sonstiger Einzelhandel	4	1.379	3,6
Gesamt	9	3.795	18,3

* Zuordnung nach Verkaufsflächenschwerpunkt / ** nach Teilsortimenten bereinigte Verkaufsflächen- und Umsatzwerte

Magnetbetriebe

- ALDI
- REWE
- KIK

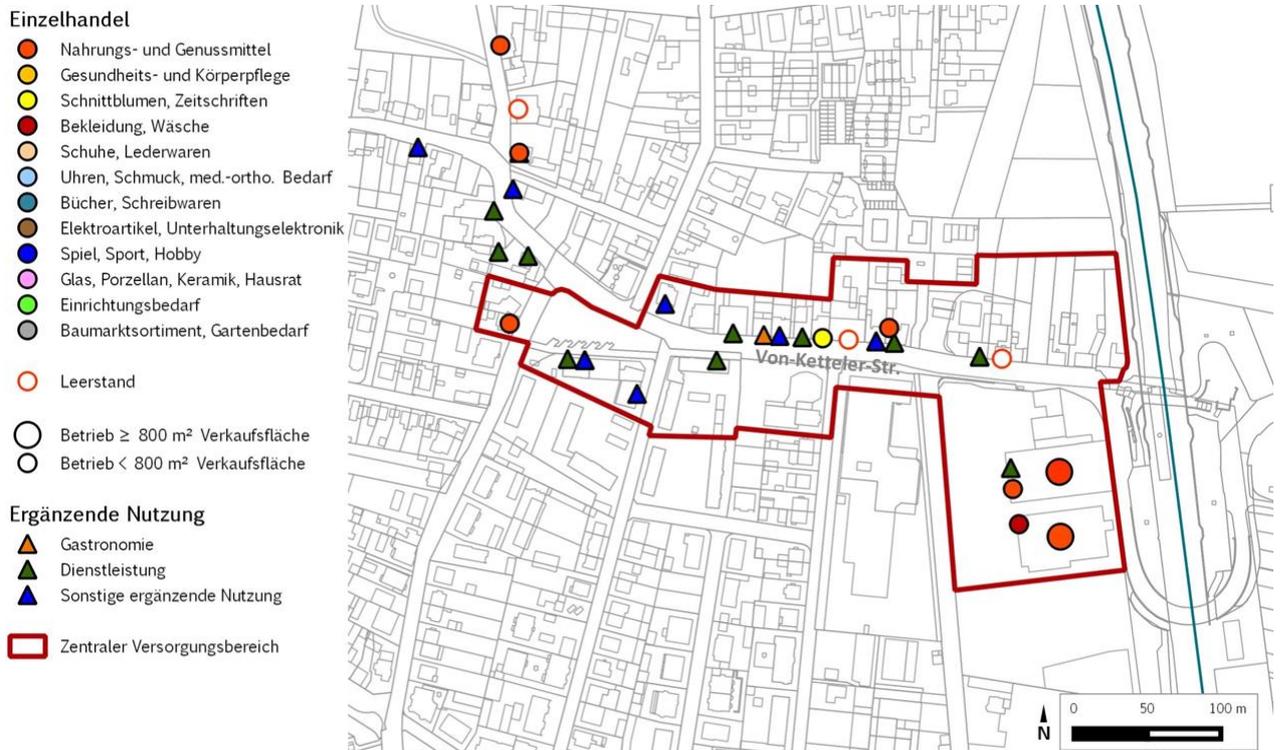
Nutzungsstruktur (Anzahl der jeweiligen Nutzungen)



Handlungsempfehlungen

- Sicherung der bestehenden Angebotsstrukturen im Lebensmittelsegment als wichtige Versorgungseinrichtungen mit einem ausgewogenen Betriebstypenmix (Vollsortimenter und Discounter)
- Prüfung der Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen innerhalb des Nahversorgungszentrums (z.B. rückwärtige Grünflächen im Bereich Bürriger Weg) als Standorte zur weiteren Einzelhandelsentwicklung (z.B. eines Drogeriemarktes)

Abb. 66: Zentraler Versorgungsbereich Bürrig (Nahversorgungszentrum)



Quelle: cima (2017); Kartographie: Stadt Leverkusen, Fachbereich Kataster und Vermessung, Az. 62-14-41-2016-GB-0363; cima Bearbeitung 2017

9.5.3 Nahversorgungszentrum Küppersteg

Nahversorgungszentrum Küppersteg



Kurzcharakteristik

Das Nahversorgungszentrum Küppersteg erstreckt sich über eine Distanz von rd. 300 m entlang der Küppersteger Straße zwischen dem Europaring im Osten und dem NETTO Lebensmitteldiscountmarkt im Westen. Der NETTO-Markt stellt zugleich den standortprägenden Einzelhandelsbetrieb innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches dar. Auf diesen Anbieter entfallen etwa 50 % der im Nahversorgungszentrum Küppersteg insgesamt verorteten Verkaufsfläche. Als ergänzende Angebotsformen der Nahversorgung sind u. a. ein kleiner Gemüseladen, eine Apotheke sowie ein Blumengeschäft vorhanden. Darüber hinaus weist der Einzelhandelsbesatz entlang der Küppersteger Straße zudem einige Betriebe mit einem aperiodischen Kernsortiment auf (u. a. TEDI).

Versorgungsgebiet

Der Zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Küppersteg übernimmt einen Versorgungsauftrag für den westlichen Bereich des Stadtteils Küppersteg zwischen den Autobahnen A 3 im Osten und A 1 im Süden mit einem Potenzial von rd. 7.400 Einwohnern.

Einzelhandelsbestand im Nahversorgungszentrum Küppersteg

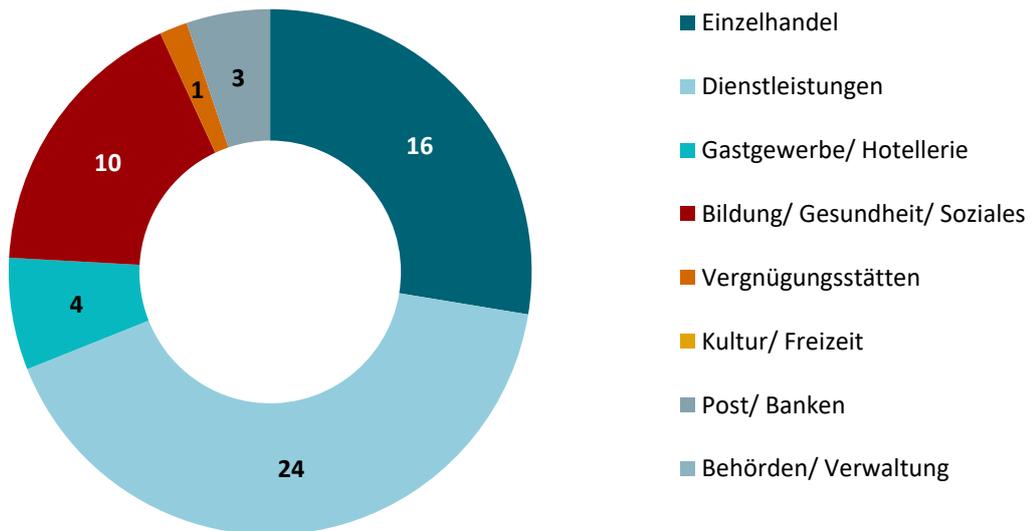
Warengruppe	Anzahl Betriebe*	VKF in m ² **	Umsatz in Mio. €**
Nahrungs- und Genussmittel	5	720	2,9
Gesundheits- und Körperpflege	2	155	4,1
Schnittblumen, Zeitschriften	1	100	0,3
periodischer Bedarf gesamt	8	975	7,3
sonstiger Einzelhandel	8	630	1,6
Gesamt	16	1.605	8,9

* Zuordnung nach Verkaufsflächenschwerpunkt / ** nach Teilsortimenten bereinigte Verkaufsflächen- und Umsatzwerte

Magnetbetriebe

- NETTO
- TEDI

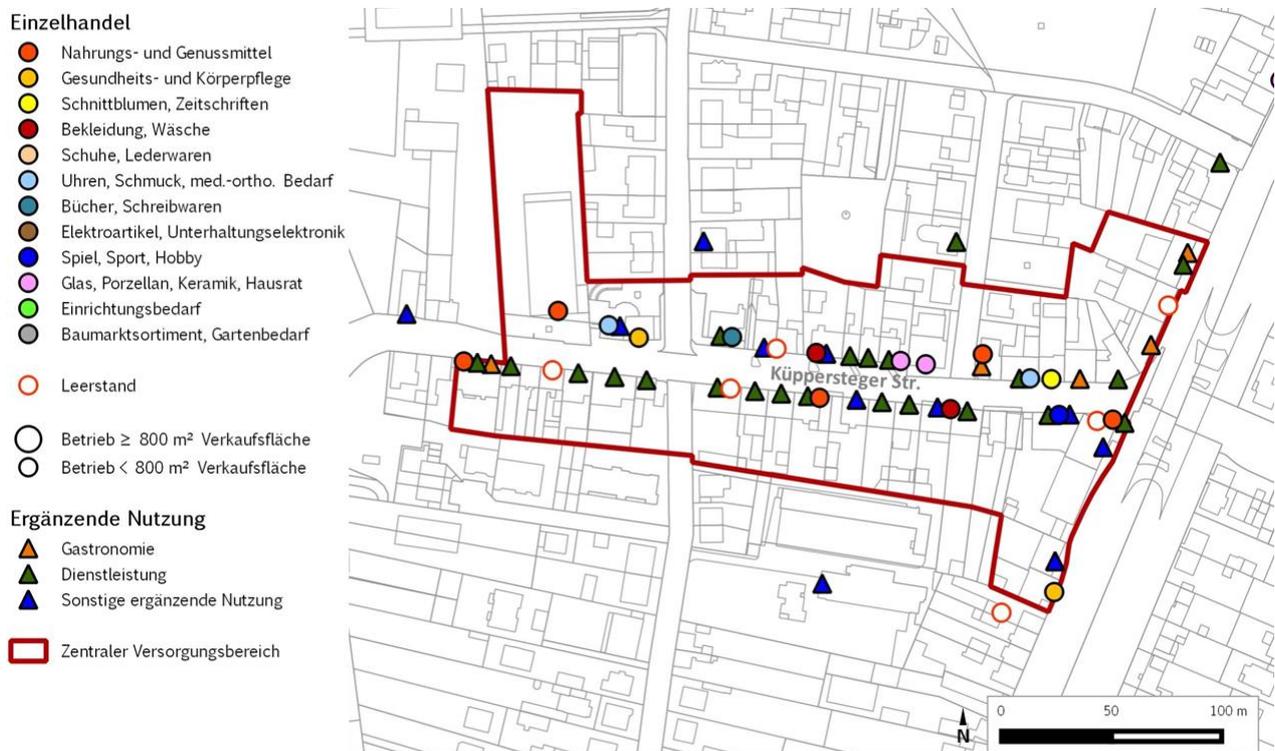
Nutzungsstruktur (Anzahl der jeweiligen Nutzungen)



Handlungsempfehlungen

- Sicherung und bei Bedarf Arrondierung bzw. Flächenoptimierung bestehender Magnetbetriebe innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches.
- Prüfung von städtebaulichen Maßnahmen zur Optimierung des Erscheinungsbildes einzelner Geschäftsgebäude. V. a. im östlichen Zentrumsbereich sind objektseitige Defizite, u. a. bzgl. der Fassadengestaltung erkennbar. In diesem Zusammenhang sind auch Nachnutzungsmöglichkeiten eines größeren Leerstands (ehem. NAH & GUT) zu prüfen.

Abb. 67: Zentraler Versorgungsbereich Küppersteg (Nahversorgungszentrum)



Quelle: cima (2017); Kartengrundlage: Stadt Leverkusen, Fachbereich Kataster und Vermessung, Az. 62-14-41-2016-GB-0363; cima Bearbeitung 2017

9.5.4 Nahversorgungszentrum Quettingen

Nahversorgungszentrum Quettingen



Kurzcharakteristik

Der als Zentraler Versorgungsbereich im Sinne eines Nahversorgungszentrums ausgewiesene Bereich erstreckt sich über eine Distanz von etwa 380 m entlang der Quettinger Straße ab der Einmündung Kolberger Straße in östliche Richtung. Des Weiteren umfasst der Zentrumsbereich die in nördliche Richtung von der Quettinger Straße abgehende Maurinusstraße bis zum Kreuzungsbereich Maurinusstraße / Rolandstraße / Herderstraße. Auf die beiden flächengrößten Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches entfallen etwa 80 % der im Zentrum insgesamt vorhandenen Gesamtverkaufsfläche. Bei diesen Anbietern handelt es sich um einen polnischen Supermarkt (POLONESS) und einen Sonderpostenmarkt (CENTHAUS SONDERPOSTEN). Ein klassischer Lebensmittelmarkt größeren Zuschnitts ist derzeit innerhalb des Nahversorgungszentrums nicht vorhanden. Die vorhandenen Angebotsformen im periodischen Bedarf (u. a. polnischer Supermarkt, Bäcker, Apotheke) können derzeit lediglich eine Grundversorgung sicherstellen. Eine vollumfängliche Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Lebensmitteln) ist im Zentrums derzeit nicht gegeben.

Versorgungsgebiet

Das Versorgungsgebiet des Nahversorgungszentrums Quettingen umfasst im Wesentlichen die im Nordosten des Stadtteils Quettingen vorhandenen Siedlungsbereiche mit einem Potenzial von rd. 8.700 Einwohnern.

Einzelhandelsbestand im Nahversorgungszentrum Quettingen

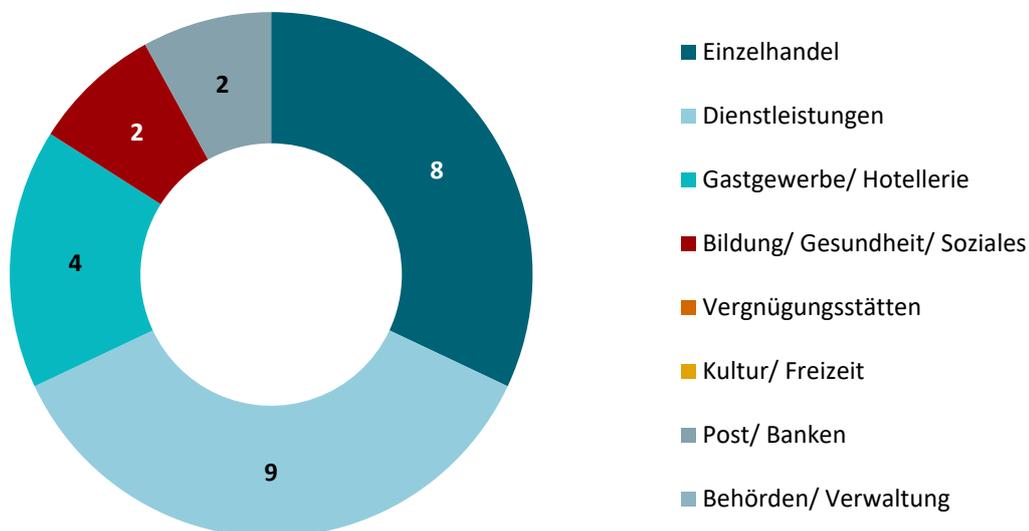
Warengruppe	Anzahl Betriebe*	VKF in m ² **	Umsatz in Mio. €**
Nahrungs- und Genussmittel	4	520	2,2
Gesundheits- und Körperpflege	1	130	2,1
Schnittblumen, Zeitschriften	0	45	0,1
periodischer Bedarf gesamt	5	695	4,4
sonstiger Einzelhandel	4	470	0,8
Gesamt	9	1.165	5,2

* Zuordnung nach Verkaufsflächenschwerpunkt / ** nach Teilsortimenten bereinigte Verkaufsflächen- und Umsatzwerte

Magnetbetriebe

- POLONESS Supermarkt
- CENTHAUS Sonderposten

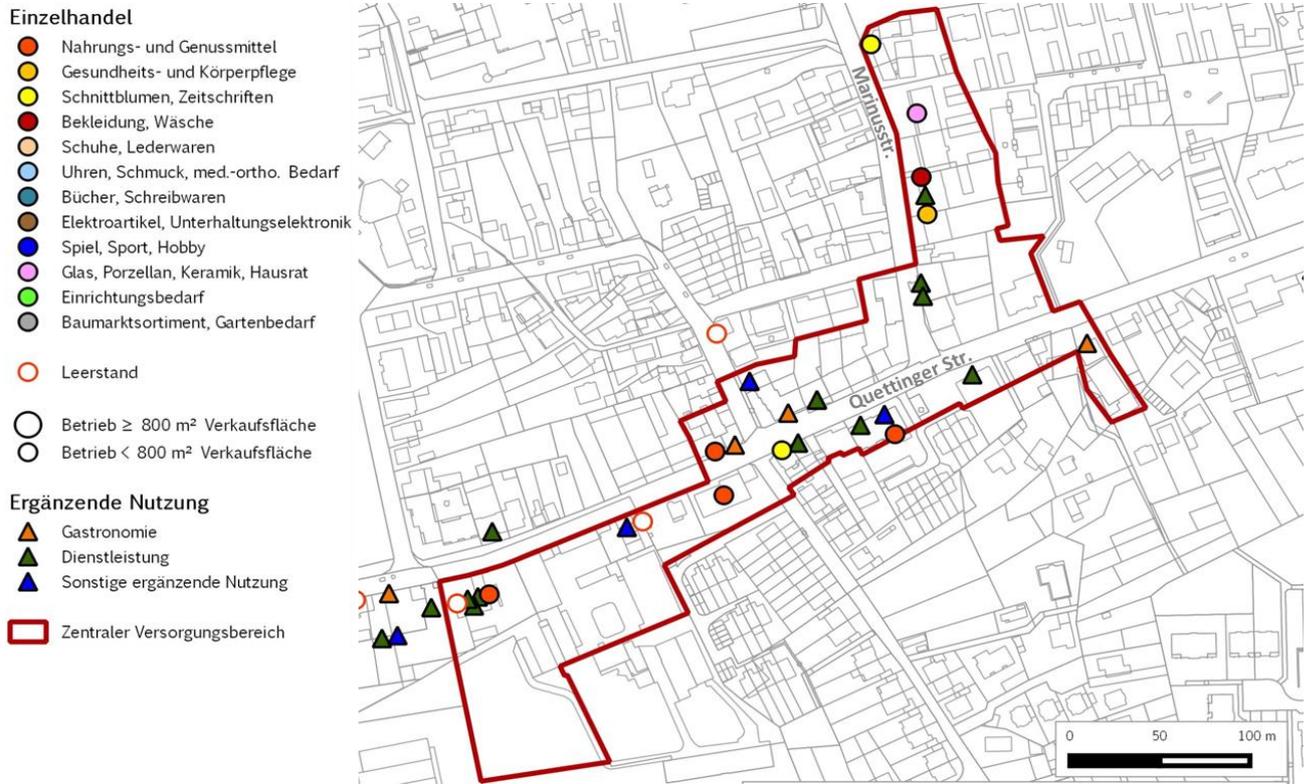
Nutzungsstruktur (Anzahl der jeweiligen Nutzungen)



Handlungsempfehlungen

- Prüfung von Flächenverfügbarkeiten (möglichst innerhalb des Nahversorgungszentrums) zur Ansiedlung eines im Hinblick auf das Versorgungsgebiet des Zentralen Versorgungsbereiches angepassten Lebensmittelmarktes. Als möglicher Standort wäre eine Grünfläche im Südwesten des Nahversorgungszentrums zu prüfen.
- Sicherung und ggf. Arrondierung der bestehenden Versorgungsangebote.

Abb. 68: Zentraler Versorgungsbereich Quettingen (Nahversorgungszentrum)



Quelle: cima (2017); Kartengrundlage: Stadt Leverkusen, Fachbereich Kataster und Vermessung, Az. 62-14-41-2016-GB-0363; cima Bearbeitung 2017

9.5.5 Nahversorgungszentrum Bergisch-Neukirchen

Nahversorgungszentrum Bergisch-Neukirchen



Kurzcharakteristik

Das Nahversorgungszentrum Bergisch-Neukirchen erstreckt sich ab dem Kreuzungsbereich Pastor-Scheibler-Straße / Burscheider Straße / Zum Claashäuschen in nordöstlicher Richtung über eine Distanz von rd. 250 m entlang der Buscheider Straße sowie entlang der in nördliche Richtung verlaufenden Wuppertalstraße bis zur Stadthalle Bergisch-Neukirchen. Das bestehende Einzelhandelsangebot konzentriert sich im Wesentlichen auf den ALDI Lebensmitteldiscountmarkt im Norden des Zentrums. Ergänzt wird das Angebot im periodischen Bedarf durch eine Apotheke sowie zwei Bäckereien. Darüber hinaus befindet sich an der Burscheider Straße ein langjährig am Standort ansässiger Betrieb für Gartentechnik.

Infolge der Schließung des EDEKA-Marktes Sorgatz im Jahr 2015 verfügt das Nahversorgungszentrum nicht mehr über einen aus versorgungsstruktureller Sicht wünschenswerten Betriebstypenmix. Die Versorgungsfunktion der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ist durch den bestehenden ALDI-Markt nach wie vor sichergestellt. Der Stadtteil Quettingen weist jedoch ein entsprechendes Nachfragepotenzial (vgl. dazu Ausführungen im Nahversorgungskonzept) für den wirtschaftlichen Betrieb eines weiteren Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) auf.

Versorgungsgebiet

Das Versorgungsgebiet des Zentralen Versorgungsbereiches Bergisch-Neukirchen umfasst den Stadtteil mit seinen rd. 6.700 Einwohnern selbst.

Einzelhandelsbestand im Nahversorgungszentrum Bergisch-Neukirchen

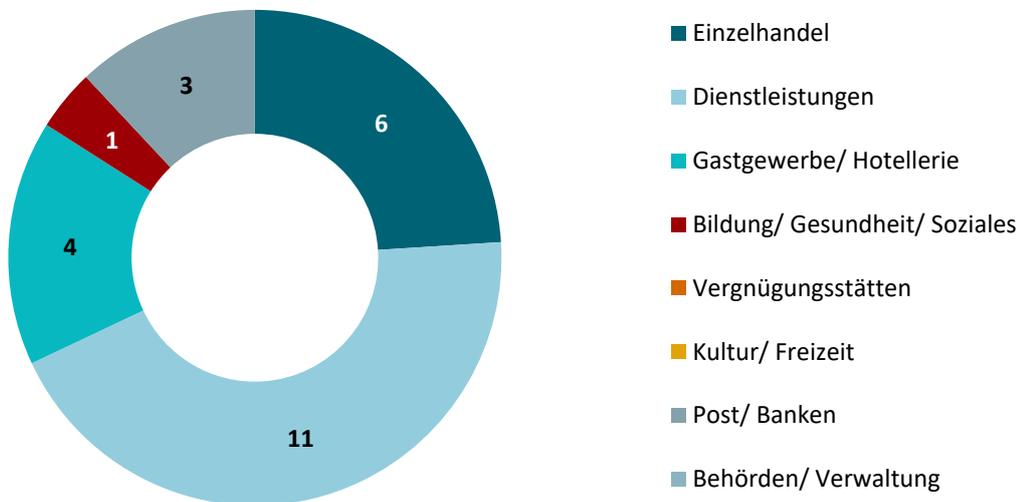
Warengruppe	Anzahl Betriebe*	VKF in m ² **	Umsatz in Mio. €**
Nahrungs- und Genussmittel	4	715	7,5
Gesundheits- und Körperpflege	1	70	2,3
Schnittblumen, Zeitschriften	0	15	0,1
periodischer Bedarf gesamt	5	800	9,9
sonstiger Einzelhandel	1	300	1,0
Gesamt	6	1.100	10,9

* Zuordnung nach Verkaufsflächenschwerpunkt / ** nach Teilsortimenten bereinigte Verkaufsflächen- und Umsatzwerte

Magnetbetriebe

- ALDI

Nutzungsstruktur (Anzahl der jeweiligen Nutzungen)



Handlungsempfehlungen

- Sicherung des bestehenden Einzelhandelsangebotes.
- Prüfung der Ansiedlungsmöglichkeiten eines weiteren Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) zur Abrundung des Betriebstypenmixes im Stadtteil Bergisch Neukirchen und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Stadtteil.

Abb. 69: Zentraler Versorgungsbereich Bergisch-Neukirchen (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

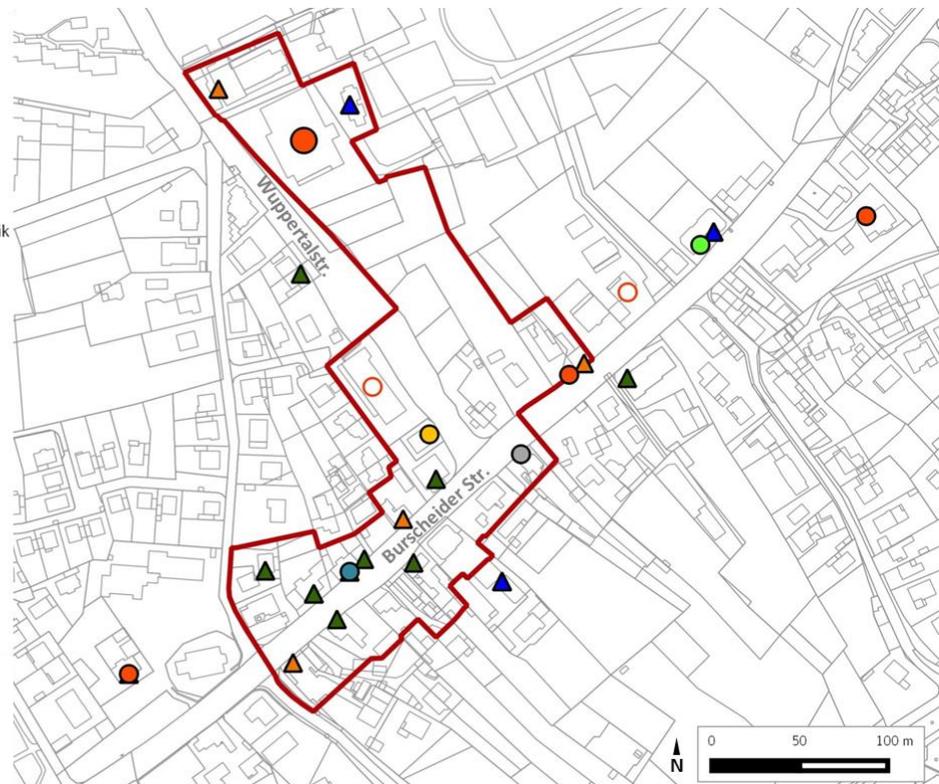
 Betrieb $\geq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche

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

Ergänzende Nutzung

- ▲ Gastronomie
- ▲ Dienstleistung
- ▲ Sonstige ergänzende Nutzung

 Zentraler Versorgungsbereich

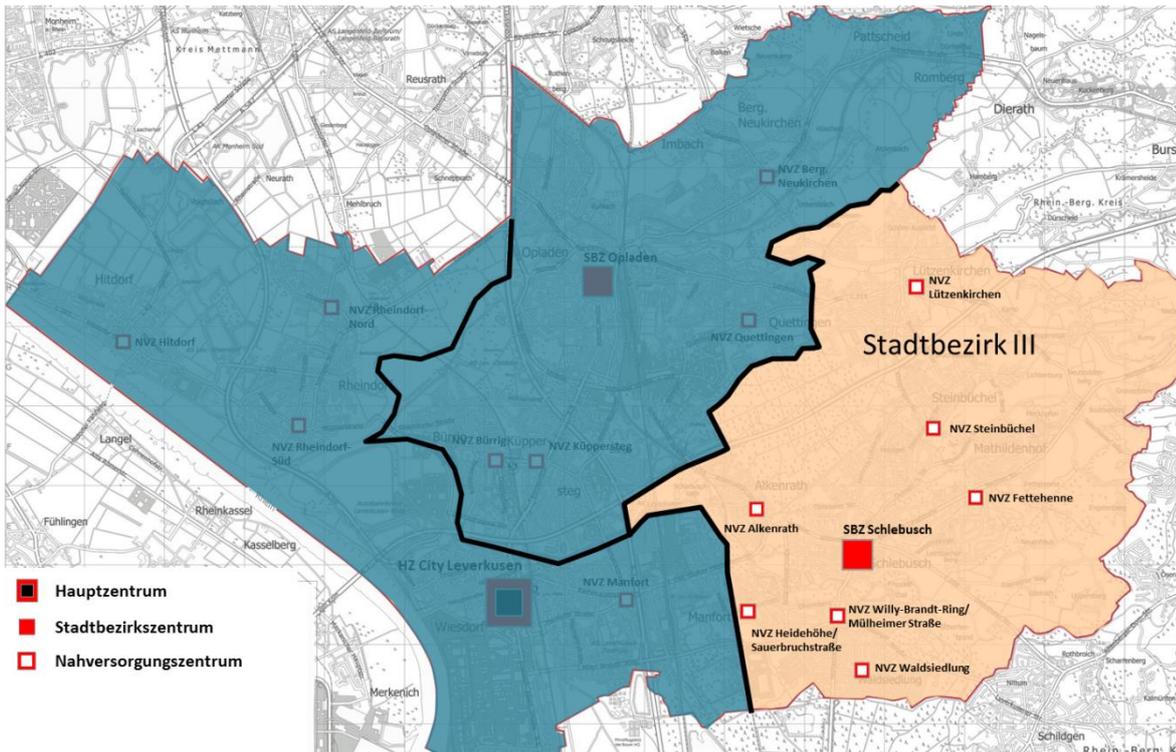


Quelle: cima (2017); Kartengrundlage: Stadt Leverkusen, Fachbereich Kataster und Vermessung, Az. 62-14-41-2016-GB-0363

9.6 Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtbezirk III

Innerhalb des Stadtbezirkes III werden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes insgesamt acht Zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt.

Abb. 70: Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtbezirk III



Quelle: cima (2017); Kartengrundlage: Stadt Leverkusen, Fachbereich Kataster und Vermessung, Az. 62-14-41-2016-GB-0363

9.6.1 Stadtbezirkszentrum Schlebusch

Stadtbezirkszentrum Schlebusch



Kurzcharakteristik

Das Stadtbezirkszentrum Schlebusch erstreckt sich zwischen der Oulustraße im Westen und der Dechant-Fein-Straße im Osten. Im Süden reicht das Zentrum bis zum Kreuzungsbereich Von-Diergardt-Straße / Mülheimer Straße / Hammerweg. Im Norden wird das Zentrum durch die Gezelinallee begrenzt.

Das Stadtbezirkzentrum Schlebusch ist im Hinblick auf die Angebotssituation im Einzelhandel und den standörtlichen Gegebenheiten wie folgt zu charakterisieren:

- Der dichteste Besatz zentrenprägender Nutzungen besteht innerhalb des Stadtbezirkszentrums Schlebusch entlang der Bergischen Landstraße (Fußgängerzone). In diesem Bereich befindet sich ein Besatz an Handelsnutzungen aus allen Bedarfsbereichen sowie ein ergänzender Nutzungsmix aus den Bereichen Gastronomie und Dienstleistungen. Vor allem der südliche Bereich der Bergischen Landstraße zeichnet sich durch einen hohen Anteil inhabergeführter Facheinzelhandelsbetriebe aus. Insgesamt ist ein gesunder Mix aus frequenzstarken Filialbetrieben (z.B. ROSSMANN) und dem inhabergeführten Facheinzelhandel zu beobachten.
- Als standortprägend sind die Lebensmittelmärkte EDEKA (Münsters Gäßchen), ALDI (Am Klösterchen), HIT (Gezelinallee) sowie der Drogeriemarkt ROSSMANN (Bergische Landstraße) zu nennen. Bedingt durch die vorhandenen großflächigen Lebensmittelbetriebe und den Drogeriemarkt liegt der Verkaufsflächenschwerpunkt innerhalb des Zentralen Versorgungsgebietes Schlebusch im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente. Darüber hinaus veranstaltet die Werbe- und Fördergemeinschaft Schlebusch regelmäßig am Arkadenplatz einen Bauernmarkt. Aufgrund der Konzentration mehrerer Lebensmittelmärkte übernimmt das Zentrum insbesondere im Lebensmittelsegment derzeit eine Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk III.

- Als ausgewiesenes Stadtbezirkszentrum zeichnet sich das Schlebuscher Zentrum durch das Vorhandensein verschiedener inhabergeführter Fachgeschäfte sowie mehrerer filialisierter Anbieter wie FRESSNAPF, KODI, TEDI und DEICHMANN aus. Zudem ergänzt ein relevantes Angebot auch im aperiodischen Bedarfsbereich die Angebotsstruktur innerhalb des Zentrums.

Versorgungsgebiet

Vor dem Hintergrund der bestehenden Einzelhandelsstrukturen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Schlebusch übernimmt der Standortbereich eine Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil Schlebusch mit seinen rd. 26.700 Einwohnern. Die dargestellte weitreichende Versorgungsfunktion für das südöstliche Leverkusener Stadtgebiet ist neben dem Einzelhandelsangebot auch auf ergänzende innerstädtische Nutzungen zurückzuführen, die in einigen z.T. dörflich geprägten Teilbereichen des Stadtteils (z.B. Waldsiedlung) nicht vorhanden sind.

Einzelhandelsbestand im Stadtbezirkszentrum Schlebusch

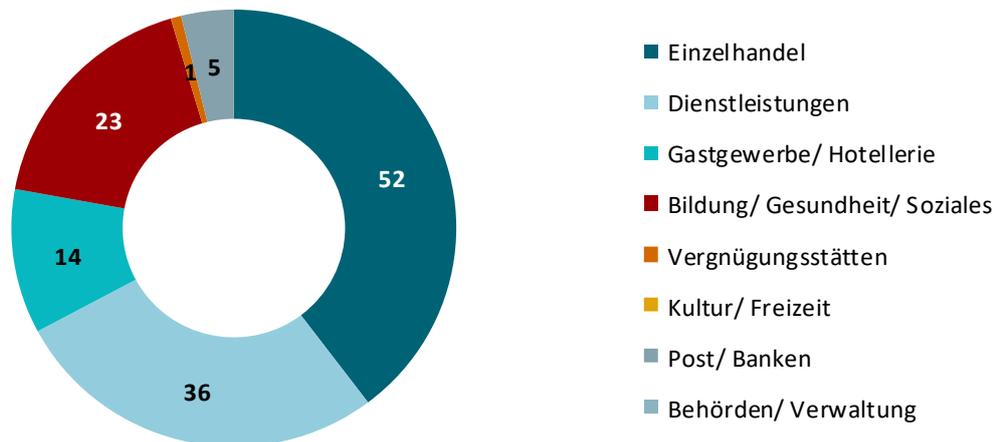
Warengruppe	Anzahl Betriebe*	VKF in m ² **	Umsatz in Mio. €**
Nahrungs- und Genussmittel	13	3.370	19,9
Gesundheits- und Körperpflege	5	910	10,6
Schnittblumen, Zeitschriften	2	150	0,6
Bekleidung, Wäsche	10	1.010	3,0
Schuhe, Lederwaren	3	785	2,1
Uhren, Schmuck, med.-orthop. Bedarf	9	370	1,9
Bücher, Schreibwaren	2	210	0,7
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	0***	120	0,4
Sportartikel, Fahrräder	0***	5	< 0,1
Spielwaren	0***	130	0,4
Hobbybedarf, Zooartikel	1	615	1,1
Glas, Porzellan, Keramik, Haushalt	4	755	1,5
Möbel, Antiquitäten	1	90	0,2
Heimtextilien	1	35	0,4
Baumarktartikel, Gartenbedarf	1	110	0,5
Gesamt	52	8.665	43,3

* Zuordnung nach Verkaufsflächenschwerpunkt / ** nach Teilsortimenten bereinigte Verkaufsflächen- und Umsatzwerte / *** kein Anbieter mit entsprechendem Kernsortiment vorhanden; Verkaufsflächen und Umsätze ergeben ausschließlich über Randsortimente (v. a. der Lebensmittelmärkte)

Magnetbetriebe im Stadtbezirkszentrum Schlebusch

- HIT
- EDEKA
- ALDI
- KIK
- ROSSMANN

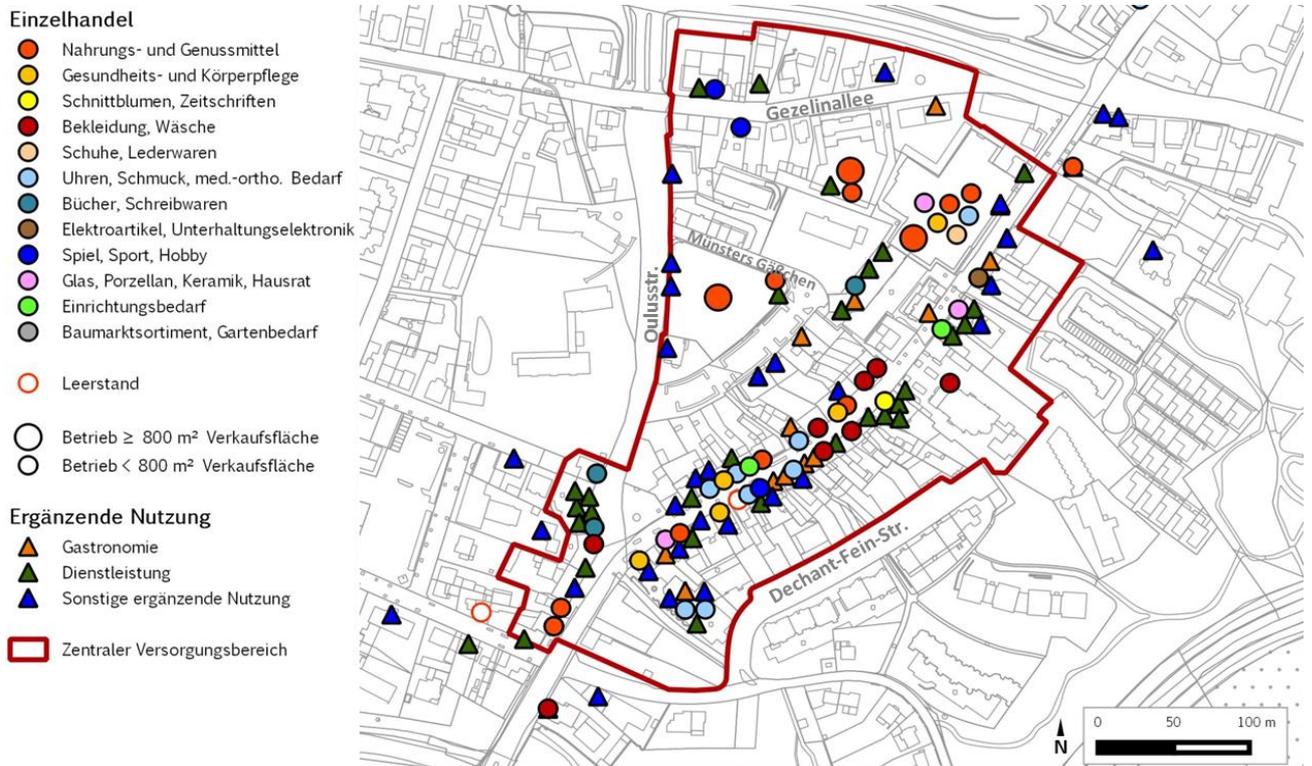
Nutzungsstruktur (Anzahl der jeweiligen Nutzungen)



Handlungsempfehlungen

- Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion des Zentrums für das südöstliche Leverkusener Stadtgebiet.
- aktive Vermarktung des Zentralen Versorgungsbereiches als Raum mit attraktiven Handelsnutzungen (inhabergeführter Einzelhandel, Wochenmärkte).
- Aufgrund der kleinteiligen Strukturen im Bereich der Bergischen Landstraße sind Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Ladenlokale in Form von Flächenzusammenlegungen oder rückwärtigen Erweiterungen in Richtung Dechant-Fein-Straße oder Münsters Gäßchen zu prüfen.

Abb. 71: Zentraler Versorgungsbereich Schlebusch (Stadtbezirkszentrum)



Quelle: cima (2017); Kartengrundlage: Stadt Leverkusen, Fachbereich Kataster und Vermessung, Az. 62-14-41-2016-GB-0363

9.6.2 Nahversorgungszentrum Alkenrath

Nahversorgungszentrum Alkenrath



Kurzcharakteristik

Zwischen der Einmündung Alkenrather Str. / Julius-Leber-Str. und dem Alkenrather Weiher erstreckt sich das Nahversorgungszentrum Alkenrath entlang der Alkenrather Straße über eine Distanz von rd. 300 m. Als standortprägender Einzelhandelsbetrieb ist ein NETTO-Lebensmitteldiscountmarkt im Norden des Zentralen Versorgungsbereiches zu nennen. Der gegenüber liegende Graf-Galen-Platz ist Standort ergänzender Handels und Dienstleistungsnutzungen (u.a. Apotheke, Sparkasse). Auf dem Graf-Galen-Platz findet darüber hinaus regelmäßig ein Wochenmarkt statt, welcher ebenfalls wichtige Versorgungsfunktionen für den Stadtteil übernimmt.

Im weiteren südlichen Verlauf des Nahversorgungszentrums befindet sich beidseitig der Alkenrather Straße ein kleinteilig strukturierter Besatz verschiedener zentrenprägender Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen). In der zweiten Jahreshälfte 2016 eröffnete am Standort Nikolaus-Groß-Straße das CENTHAUS* Alkenrath. Dieser sog. Sonderpostenmarkt führt auf einer Fläche von etwa 400 m² ein wechselndes Sortiment überwiegend innenstadtrelevanter Angebote mit einem Schwerpunkt bei Haushaltswaren.

* Eröffnung erfolgte nach Bestandserhebung und damit lediglich nachrichtliche Erwähnung.

Versorgungsgebiet

Das Versorgungsgebiet des Nahversorgungszentrums Alkenrath umfasst im Wesentlichen den Stadtteil mit seinen rd. 4.200 Einwohnern selbst. Innerhalb des überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Stadtteils übernehmen die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen gegenwärtig eine angemessene Versorgungsfunktion.

Einzelhandelsbestand im Nahversorgungszentrum Alkenrath

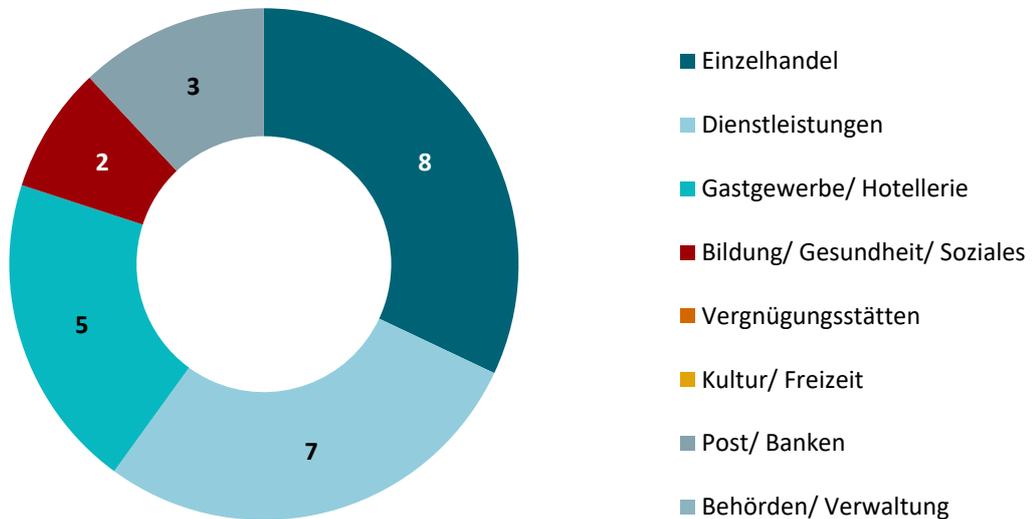
Warengruppe	Anzahl Betriebe*	VKF in m ² **	Umsatz in Mio. €**
Nahrungs- und Genussmittel	2	590	2,5
Gesundheits- und Körperpflege	1	100	2,3
Schnittblumen, Zeitschriften	0	70	0,2
periodischer Bedarf gesamt	3	760	5,0
sonstiger Einzelhandel	5	150	0,4
Gesamt	8	910	5,4

* Zuordnung nach Verkaufsflächenschwerpunkt / ** nach Teilsortimenten bereinigte Verkaufsflächen- und Umsatzwerte

Magnetbetriebe

- NETTO
- CENTHAUS

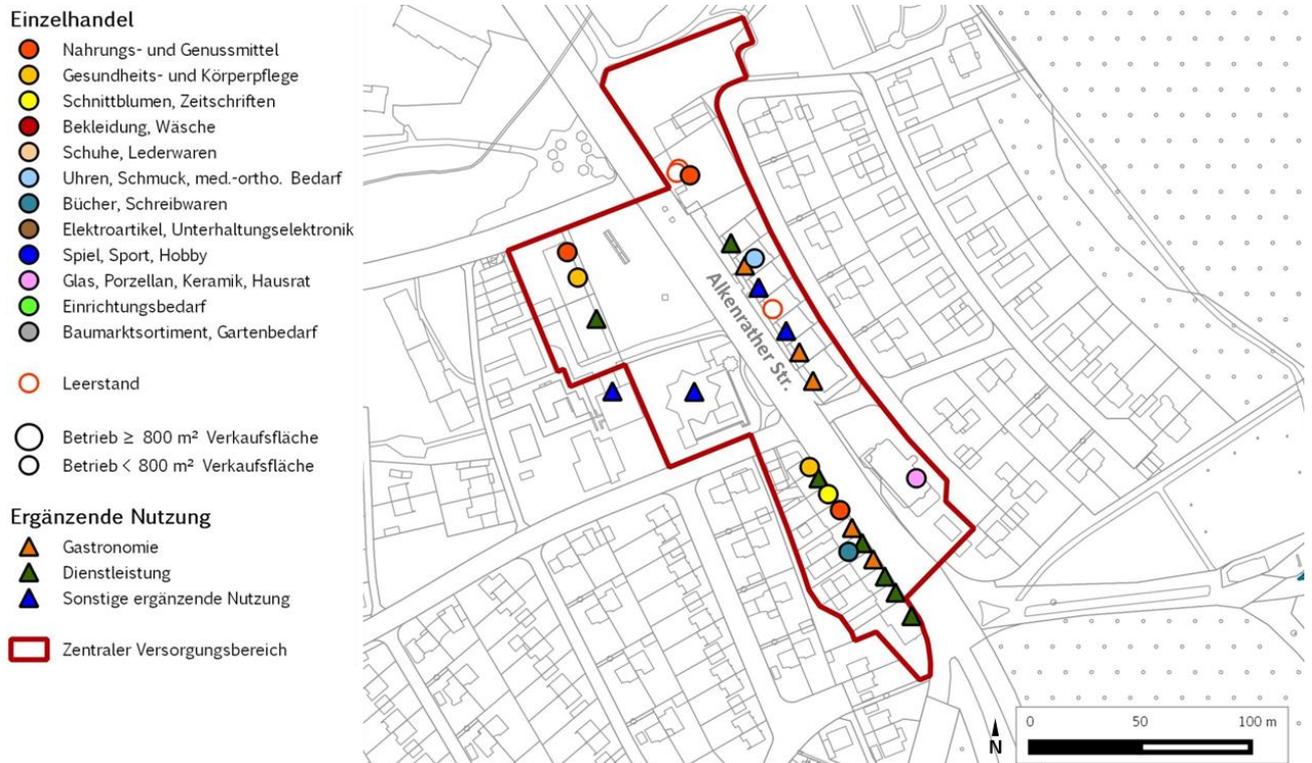
Nutzungsstruktur (Anzahl der jeweiligen Nutzungen)



Handlungsempfehlungen

- Sicherung und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Alkenrath in Form einer Anpassung des bestehenden NETTO-Marktes an aktuelle Markterfordernisse.

Abb. 72: Zentraler Versorgungsbereich Alkenrath (Nahversorgungszentrum)



Quelle: cima (2017); Kartengrundlage: Stadt Leverkusen, Fachbereich Kataster und Vermessung, Az. 62-14-41-2016-GB-0363

9.6.3 Nahversorgungszentrum Heidehöhe / Sauerbruchstr.

Nahversorgungszentrum Heidehöhe / Sauerbruchstraße



Kurzcharakteristik

Das NVZ Heidehöhe/ Sauerbruchstraße erstreckt sich über eine Distanz von rd. 450 m entlang der Sauerbruchstraße vom Kreuzungsbereich Sauerbruchstraße / Kalkstraße im Westen bis zur Einmündung Alter Grenzweg im Osten. Im westlichen Zentrumsbereich führt die Sauerbruchstraße über die Bahnlinie, welche zugleich die Grenze zwischen den Stadtteilen Manfort und Schlebusch darstellt. Ein durchgehender Besatz zentrenprägender Nutzungen ist entlang der Sauerbruchstraße nicht vorhanden. Es bestehen zum Teil größere Nutzungslücken bzw. ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägte Teilräume. Den Angebotsschwerpunkt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches stellt das Nahrungs- und Genussmittelsegment dar, welches überwiegend auf den EDEKA-Markt im Westen des Zentrums entfällt. Weitere Versorgungsfunktion übernehmen kleinteilige Angebote wie Bäckerei und Kiosk sowie eine Reihe ergänzender Dienstleistungs- und Gastronomieangebote.

Versorgungsgebiet

Das Versorgungsgebiet des Nahversorgungszentrums Heidehöhe / Sauerbruchstraße umfasst die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche mit einem Einwohnerpotenzial von rd. 4.200 Einwohnern.

Einzelhandelsbestand im Nahversorgungszentrum Alkenrath

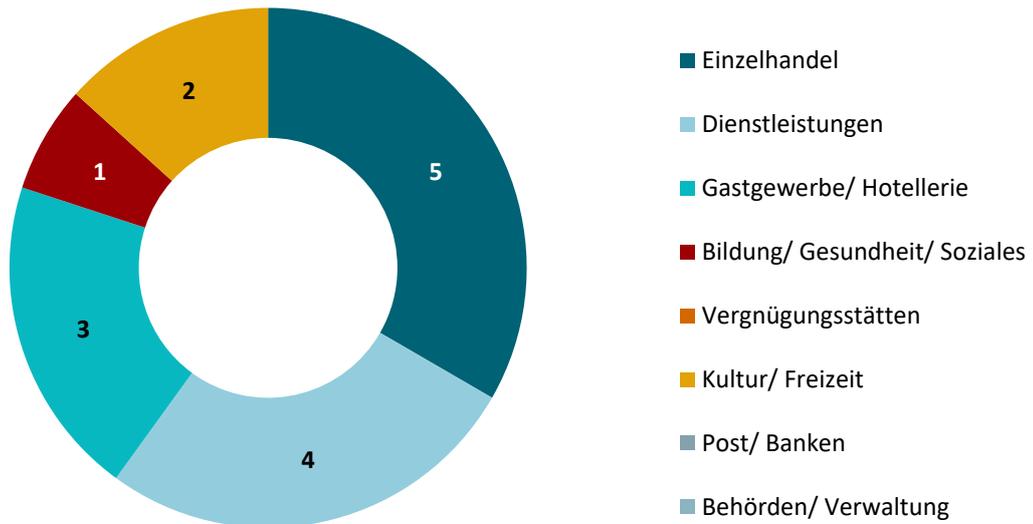
Warengruppe	Anzahl Betriebe*	VKF in m ² **	Umsatz in Mio. €**
Nahrungs- und Genussmittel	4	605	2,8
Gesundheits- und Körperpflege	0	40	0,2
Schnittblumen, Zeitschriften	0	25	0,1
periodischer Bedarf gesamt	4	670	3,1
sonstiger Einzelhandel	1	110	0,4
Gesamt	5	780	3,5

* Zuordnung nach Verkaufsflächenschwerpunkt / ** nach Teilsortimenten bereinigte Verkaufsflächen- und Umsatzwerte

Magnetbetriebe

- EDEKA

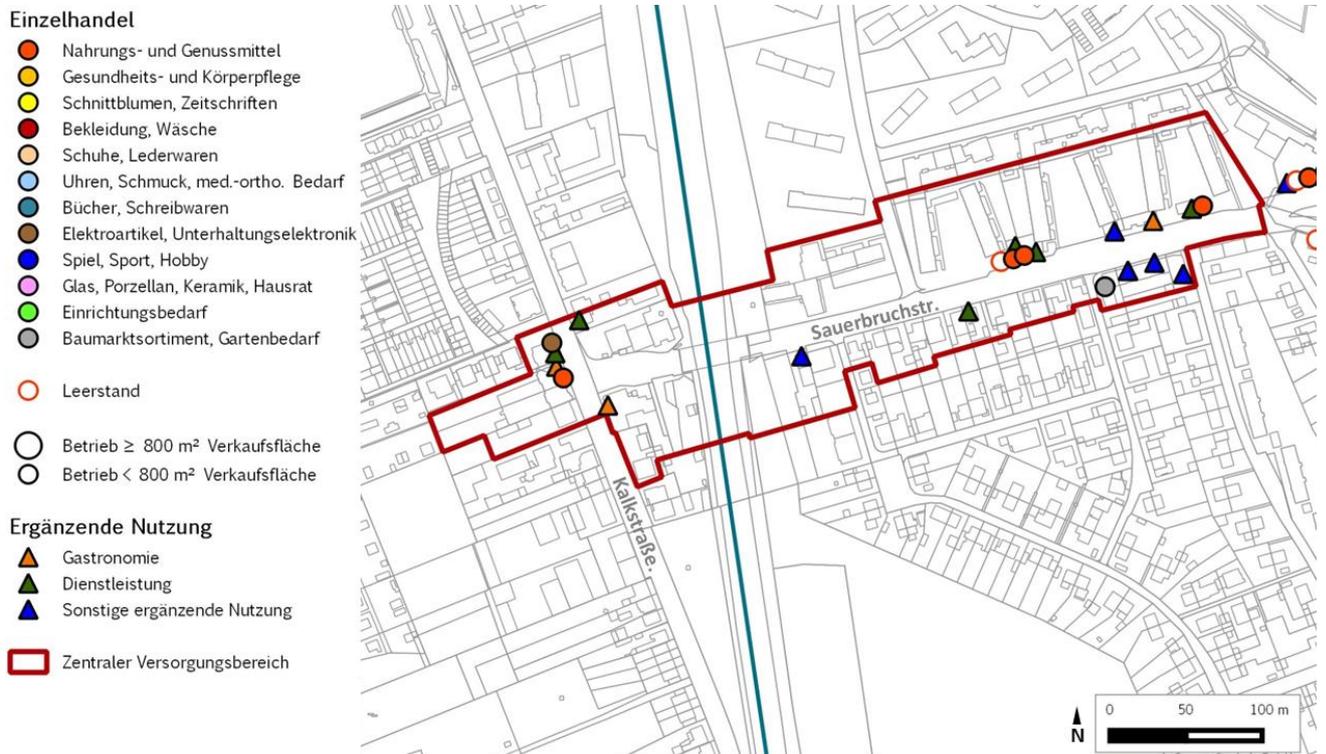
Nutzungsstruktur (Anzahl der jeweiligen Nutzungen)



Handlungsempfehlungen

- Schaffung von Flächenpotenzialen bzw. Prüfung von Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand zum Ausbau der Angebotssituation im periodischen Bedarf.

Abb. 73: Zentraler Versorgungsbereich Heidehöhe / Sauerbruchstraße (Nahversorgungszentrum)



Quelle: cima (2017); Kartengrundlage: Stadt Leverkusen, Fachbereich Kataster und Vermessung, Az. 62-14-41-2016-GB-0363

9.6.4 Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Ring / Mülheimer Str.

Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Ring / Mülheimer Straße



Kurzcharakteristik

Das Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Ring/ Mülheimer Straße liegt im Süd-Osten des Leverkusener Stadtgebietes im Stadtteil Schlebusch. Das Zentrum erstreckt sich aus südlicher Richtung vom Kreuzungsbereich Willy-Brandt-Ring/ Mülheimer Straße (B 51) über eine Distanz von rd. 300 m bis zur Einmündung Am Scherfenbrand. Mit insgesamt rd. 2.050 m² verfügt das Zentrum derzeit über eine vergleichsweise geringe Verkaufsflächenausstattung. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt aktuell zudem im langfristigen Sortimentsbereich, was auf das Angebot aus dem Möbel- und Einrichtungssegment (Matratzen CONCORD, LIVING DOMANI) zurückzuführen ist. Das Angebot bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist gegenwärtig nur schwach ausgebildet und beschränkt sich auf einen polnischen Supermarkt, einen kleinen Getränkeanbieter sowie eine Bäckerei.

Ergänzt wird das ausschließlich kleinteilig strukturierte Einzelhandelsangebot durch mehrere Dienstleistungs- und Gastronomieangebote, die verstärkt im Süden des Zentrums ansässig sind (u. a. Sanitätshaus, Versicherungsagentur, Fahrschule, Imbiss, Kosmetikstudio, Spielhalle).

Versorgungsgebiet

Das Versorgungsgebiet des Nahversorgungszentrums Willy-Brandt-Ring/ Mülheimer Straße umfasst ein Potenzial von rd. 7.300 Einwohnern und soll entsprechend der zugewiesenen Zentrumsfunktion im Wesentlichen auf die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgerichtet sein. Einzelne innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches ansässige Betriebe mit einem langfristigen Einzelhandelsangebot (z.B. MATRATZEN CONCORD) verfügen über ein Marktgebiet, das über den Nahbereich hinausgeht.

Einzelhandelsbestand im Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Ring / Mülheimer Straße

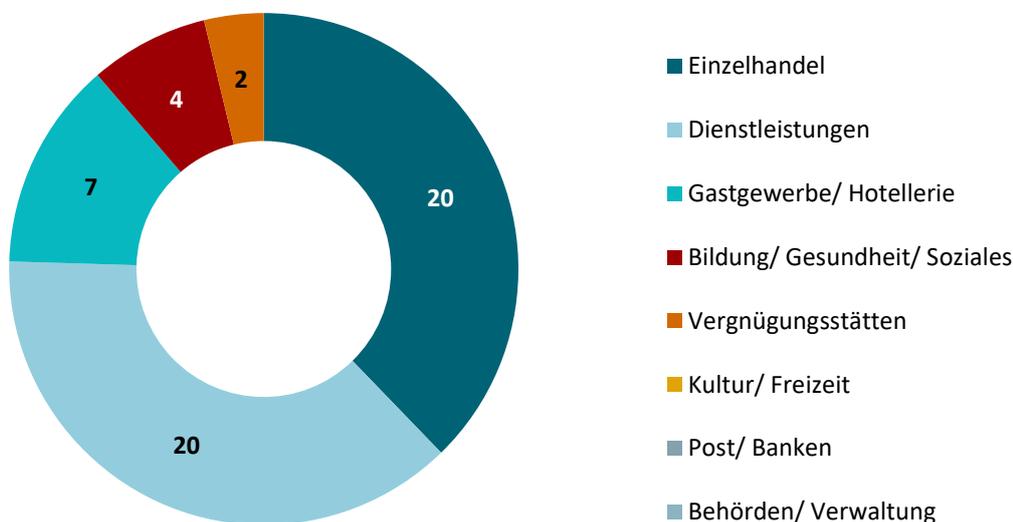
Warengruppe	Anzahl Betriebe*	VKF in m ² **	Umsatz in Mio. €**
Nahrungs- und Genussmittel	5	555	2,5
Gesundheits- und Körperpflege	2	110	2,1
Schnittblumen, Zeitschriften	2	35	0,2
periodischer Bedarf gesamt	9	700	4,8
sonstiger Einzelhandel	11	1.345	3,6
Gesamt	20	2.045	8,4

* Zuordnung nach Verkaufsflächenschwerpunkt / ** nach Teilsortimenten bereinigte Verkaufsflächen- und Umsatzwerte

Magnetbetriebe

- Supermarkt POLSKI SKLEP
- Matratzen CONCORD

Nutzungsstruktur (Anzahl der jeweiligen Nutzungen)

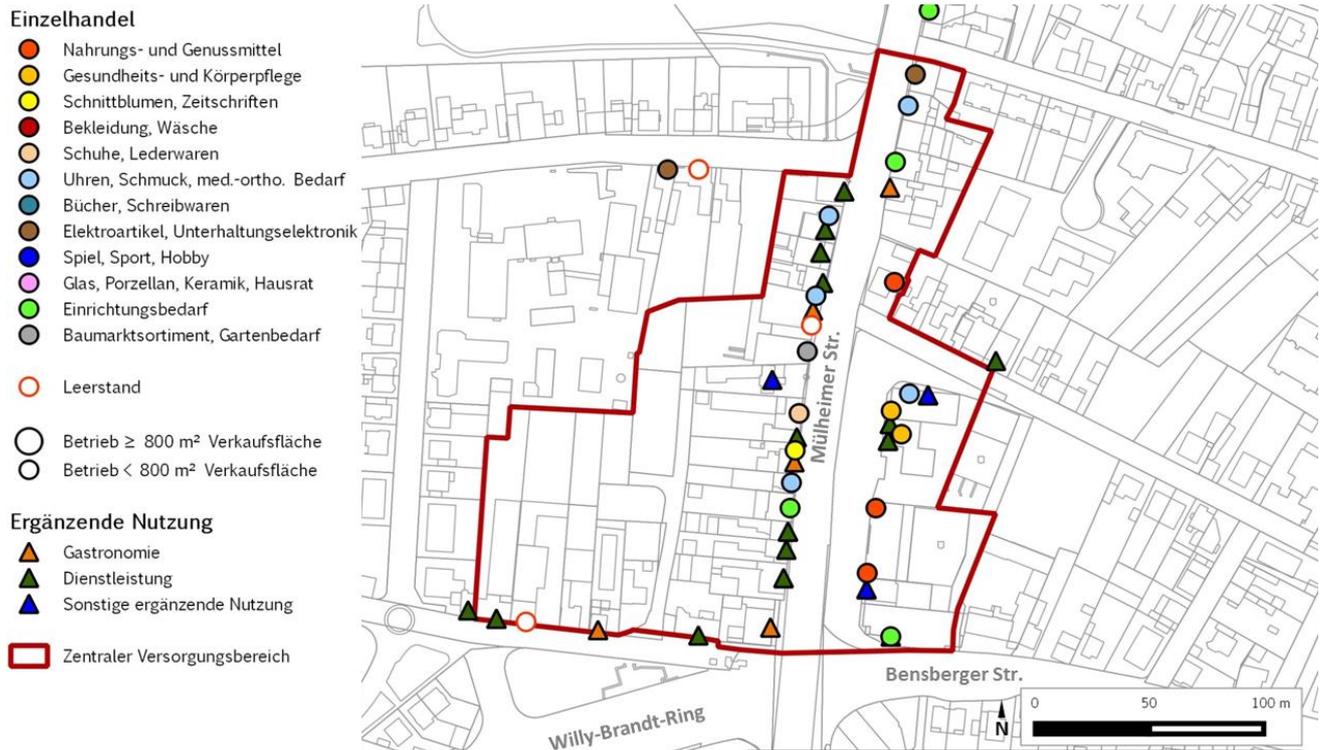


Handlungsempfehlungen

- Ausbau der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen
- Behebung des Versorgungsdefizites bei Nahrungs- und Genussmitteln durch die Ansiedlung eines für die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums angemessenen Lebensmittelmarktes (sofern keine Beeinträchtigung der Funktion und Entwicklungsfähigkeit umliegender Zentraler Versorgungsbereiche (v. a. Stadtbezirkszentrum Schlebusch und Nahversorgungszentrum

Waldsiedlung) zu erwarten sind und sonstige städtebauliche Belange mit einer solchen Planung vereinbar sind. Es bestehen konkrete Planungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Reuterstraße. Im Februar 2016 wurde durch das Büro BBE Handelsberatung GmbH eine Untersuchung zur Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens durchgeführt³²

Abb. 74: Zentraler Versorgungsbereich Willy-Brandt-Ring / Mülheimer Straße (Nahversorgungszentrum)



Quelle: cima (2017); Kartengrundlage: Stadt Leverkusen, Fachbereich Kataster und Vermessung, Az. 62-14-41-2016-GB-0363

³² Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines REWE-Supermarktes an der Reuterstraße in Leverkusen-Schlebusch, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Februar 2016

9.6.5 Nahversorgungszentrum Waldsiedlung

Nahversorgungszentrum Waldsiedlung



Kurzcharakteristik

Das Nahversorgungszentrum Waldsiedlung, im Süden des Stadtbezirks Schlebusch gelegen, zählt sowohl im Hinblick auf die Zahl der Betriebe, als auch im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung zu den kleinsten Nahversorgungszentren im Leverkusener Stadtgebiet. Vom Kreuzungsbereich Saarstraße/ Lortzingstraße aus erstreckt sich das Nahversorgungszentrum über lediglich rd. 200 m in westlicher Richtung. Die Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs dominiert deutlich. Die Versorgung wird durch kleinflächige, inhabergeführte Märkte gewährleistet. Das Zentrum Waldsiedlung ist umgeben von einer einheitlichen und stark auf die Funktion Wohnen ausgerichteten Bebauung durch Einfamilienhäuser. Das Einzelhandelsangebot innerhalb des Nahversorgungszentrums umfasst neben einem kleinen Lebensmittelmarkt u. a. eine Bäckerei und ein Gemüsegeschäft.

Versorgungsgebiet

Das Versorgungsgebiet des Nahversorgungszentrums Waldsiedlung umfasst im Wesentlichen den gleichnamigen Siedlungsbereich mit seinen rd. 3.000 Einwohnern. Es ist darauf hinzuweisen, dass die derzeit am Standort ansässigen kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe zwar eine wichtige Versorgungsbedeutung erfüllen, diese jedoch lediglich die Grundversorgung für die umliegenden Wohngebiete sicherstellen können.

Einzelhandelsbestand im Nahversorgungszentrum Waldsiedlung

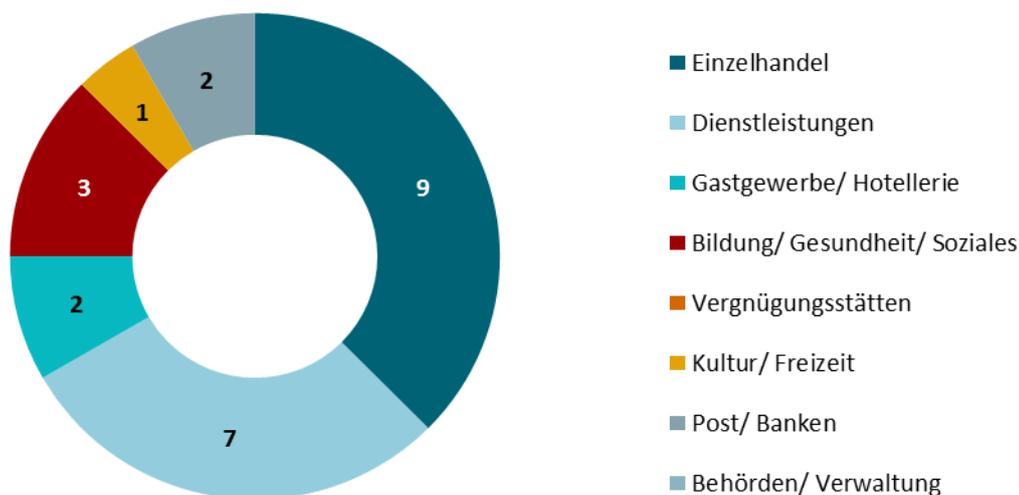
Warengruppe	Anzahl Betriebe*	VKF in m ² **	Umsatz in Mio. €**
Nahrungs- und Genussmittel	5	270	1,4
Gesundheits- und Körperpflege	1	80	2,1
Schnittblumen, Zeitschriften	1	70	0,2
periodischer Bedarf gesamt	7	420	3,7
sonstiger Einzelhandel	2	205	0,7
Gesamt	9	625	4,4

* Zuordnung nach Verkaufsflächenschwerpunkt / ** nach Teilsortimenten bereinigte Verkaufsflächen- und Umsatzwerte

Magnetbetriebe

- FRISCHMARKT

Nutzungsstruktur (Anzahl der jeweiligen Nutzungen)



Handlungsempfehlungen

- Sicherung der kleinteiligen Versorgungsangebote aus Handel, Gastronomie und Dienstleistungen.
- Prüfung von Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des kleinteilig strukturierten Zentrums.
- Förderung des Standortes Waldsiedlung als attraktiver, stadtnaher Wohnstandort (u. a. für junge Familien).

Abb. 75: Zentraler Versorgungsbereich Waldsiedlung (Nahversorgungszentrum)



Quelle: cima (2017); Kartengrundlage: Stadt Leverkusen, Fachbereich Kataster und Vermessung, Az. 62-14-41-2016-GB-0363

9.6.6 Nahversorgungszentrum Fettehenne

Nahversorgungszentrum Fettehenne



Kurzcharakteristik

Innerhalb des Nahversorgungszentrums Fettehenne beschränkt sich das Angebot fast ausschließlich auf Waren des periodischen Bedarfs. Zum Zeitpunkt der Einzelhandelsbestandserhebung waren ausschließlich Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel im Zentralen Versorgungsbereich vorhanden. Als standortprägender Anbieter ist der EDEKA-Markt Breuer an der Berliner Straße zu nennen. Dieser verfügt als Lebensmittelvollsortimenter aktuell über eine vergleichsweise geringe Verkaufsflächenausstattung. Im Osten des Zentralen Versorgungsbereiches besteht an der Charlottenburger Straße im Kreuzungsbereich Teltower Straße eine Potenzialfläche zur weiteren Entwicklung der Versorgungsbedeutung des Zentralen Versorgungsbereiches. Der Zentrale Versorgungsbereich Fettehenne erstreckt sich über eine Distanz von rd. 500 m entlang der Berliner Straße, während der westliche Teil des Zentrums im Stadtteil Schlebusch und der östliche Zentrumsbereich im Stadtteil Lützenkirchen gelegen ist.

Versorgungsgebiet

Das Versorgungsgebiet des Nahversorgungszentrums Fettehenne umfasst ein Potenzial von rd. 8.500 Einwohnern in den östlichen Siedlungsbereichen des Stadtteils Schlebusch sowie Teilen des Stadtteils Steinbüchel. Insbesondere der dortige Siedlungsbereich Mathildenhof verfügt derzeit über keine nennenswerten wohnungsnahen Versorgungseinrichtungen.

Einzelhandelsbestand im Nahversorgungszentrum Fettehenne

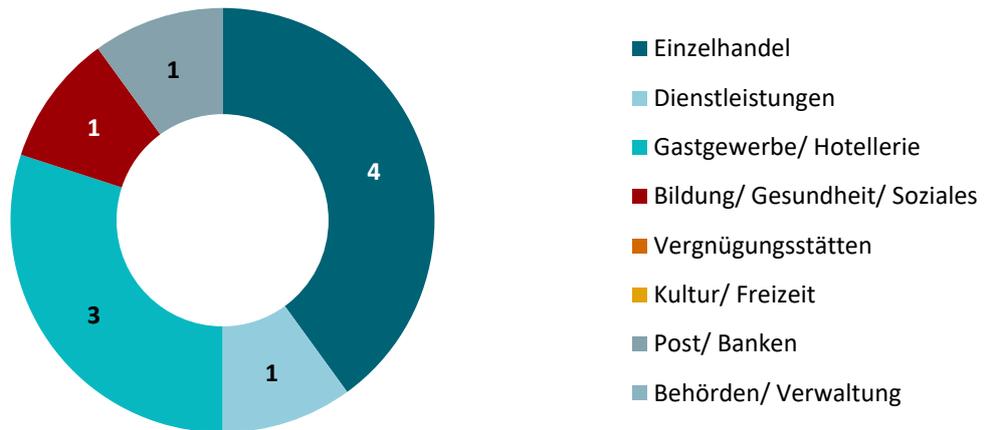
Warengruppe	Anzahl Betriebe*	VKF in m ² **	Umsatz in Mio. €**
Nahrungs- und Genussmittel	4	840	3,5
Gesundheits- und Körperpflege	0	40	0,2
Schnittblumen, Zeitschriften	0	35	0,1
periodischer Bedarf gesamt	4	915	3,8
sonstiger Einzelhandel	0	35	0,1
Gesamt	4	950	3,9

* Zuordnung nach Verkaufsflächenschwerpunkt / ** nach Teilsortimenten bereinigte Verkaufsflächen- und Umsatzwerte

Magnetbetriebe

- EDEKA
- GETRÄNKE OBST

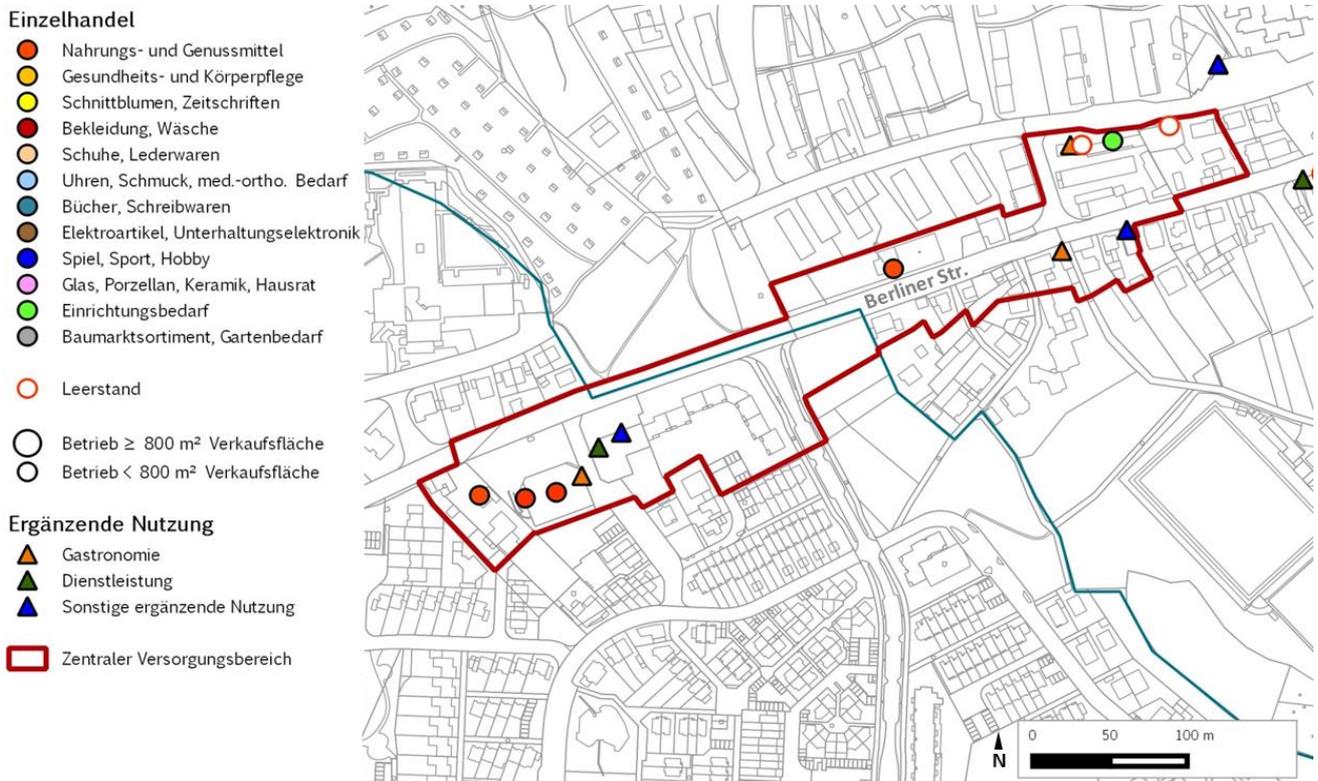
Nutzungsstruktur (Anzahl der jeweiligen Nutzungen)



Handlungsempfehlungen

- Prüfung von Entwicklungsmöglichkeiten zur langfristigen Sicherung des bestehenden Lebensmittelmarktes am Standort Berliner Straße als wichtigen Betrieb der wohnungsnahen Versorgung.
- Unter Berücksichtigung der vergleichsweise gering ausgeprägten Versorgungssituation im Siedlungsbereich Mathildenhof ist der Ausbau der derzeitigen Versorgungssituation in Form eines zusätzlichen Angebotes im periodischen Bedarf darstellbar.

Abb. 76: Zentraler Versorgungsbereich Fettehenne (Nahversorgungszentrum)



Quelle: cima (2017); Kartengrundlage: Stadt Leverkusen, Fachbereich Kataster und Vermessung, Az. 62-14-41-2016-GB-0363

9.6.7 Nahversorgungszentrum Steinbüchel

Nahversorgungszentrum Steinbüchel



Kurzcharakteristik

Das sehr kompakte Nahversorgungszentrum Steinbüchel wird räumlich begrenzt durch den Verlauf der Steinbücheler Straße im Westen sowie der Carl-von-Ossietzky-Straße im Süden, Westen und Norden. Die Standortstruktur wird geprägt durch den dortigen LIDL Lebensmittelmarkt im Süden des Zentrums sowie der nördlich angrenzenden Wohnbebauung in Form zweier mehrgeschossiger Wohnkomplexe, in deren Mitte eine offene Passage mit weiteren innenstadtypischen Nutzungen verläuft. Diese zwei Teilräume sind über ein Wegenetz miteinander verbunden. Die Erdgeschosse der beiden Wohnhäuser werden sowohl durch Einzelhandel (Kiosk, Apotheke, Bäcker), als auch durch ergänzende Nutzungen (u. a. Sonnenstudio, Fahrschule, Sparkasse, Bar) belegt.

Versorgungsgebiet

Das Versorgungsgebiet des Nahversorgungszentrums Steinbüchel umfasst im Wesentlichen die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Stadtteil Steinbüchel mit einem Potenzial von rd. 6.100 Einwohnern.

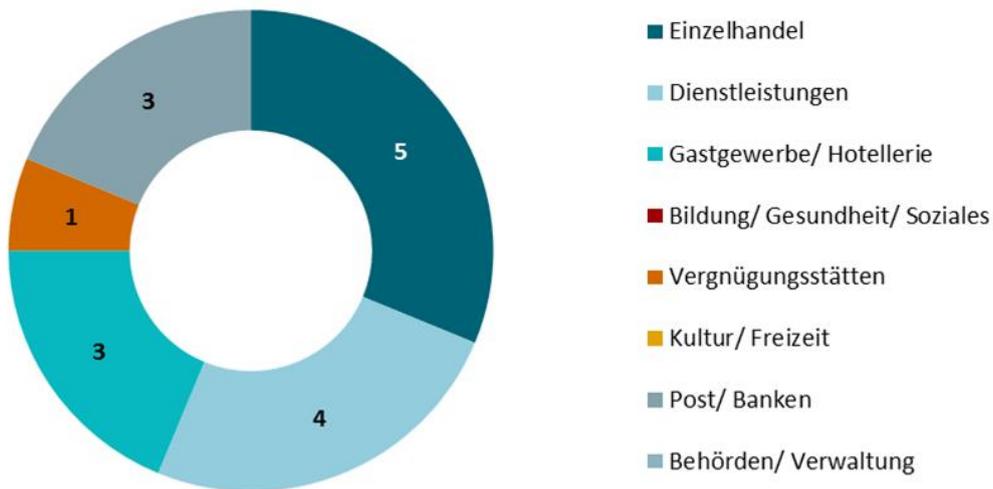
Einzelhandelsbestand im Nahversorgungszentrum Steinbüchel

Warengruppe	Anzahl Betriebe*	VKF in m ² **	Umsatz in Mio. €**
Nahrungs- und Genussmittel	4	715	5,1
Gesundheits- und Körperpflege	1	90	2,3
Schnittblumen, Zeitschriften	0	25	0,1
periodischer Bedarf gesamt	5	830	7,5
sonstiger Einzelhandel	0	100	0,5
Gesamt	5	930	8,0

Magnetbetriebe

- LIDL

Nutzungsstruktur (Anzahl der jeweiligen Nutzungen)



Handlungsempfehlungen

- Sicherung und bei Bedarf standortangemessene Weiterentwicklung des bestehenden Lebensmittelmarktes als Hauptträger der örtlichen Nahversorgung.
- Aufwertung der Erdgeschossnutzungen der innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches bestehenden Gebäudekomplexe (Aufwertung der Außenansicht und Ladengestaltung) und damit der Aufenthaltsqualität.

Abb. 77: Zentraler Versorgungsbereich Steinbüchel (Nahversorgungszentrum)



Quelle: cima (2017); Kartengrundlage: Stadt Leverkusen, Fachbereich Kataster und Vermessung, Az. 62-14-41-2016-GB-0363

9.6.8 Nahversorgungszentrum Lützenkirchen

Nahversorgungszentrum Lützenkirchen



Kurzcharakteristik

Das Nahversorgungszentrum Lützenkirchen erstreckt sich über eine Distanz von rd. 350 m entlang der Lützenkirchener und Altenberger Straße zwischen der Einmündung Im Dorf im Westen und dem Standort des NETTO-Marktes im Osten. Insgesamt sind innerhalb des Nahversorgungszentrums 14 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.310 m² ansässig. Als Standortprägende Einzelhandelsbetriebe sind die kleinflächigen Anbieter NETTO, ROSSMANN und EDEKA als Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie der Bau- und Heimwerkermarkt MOBAU PLUS zu nennen. Dieser stellt zugleich den mit Abstand flächengrößten Anbieter im Zentralen Versorgungsbereich dar.

Die Angebotsstruktur weist dementsprechend einen für ein Nahversorgungszentrum unüblichen Verkaufsflächenschwerpunkt im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich auf. Darüber hinaus sind innerhalb des Nahversorgungszentrum Lützenkirchen weitere nahversorgungsrelevante Angebotsformen vorhanden, welche die Versorgungsstruktur sinnvoll ergänzen (Apotheke, Bäckerei). Neben dem örtlichen Einzelhandel sind zudem weitere zentrenprägende Nutzungen aus dem Dienstleistungs- und Gastronomiebereich vorhanden.

Versorgungsgebiet

Das Versorgungsgebiet des Nahversorgungszentrums Lützenkirchen umfasst derzeit im Wesentlichen den östlichen Teilbereich des Stadtteiles Lützenkirchen inkl. der Siedlungsbereiche Biesenbach und Schöne Aussicht mit insgesamt knapp 10.000 Einwohnern.

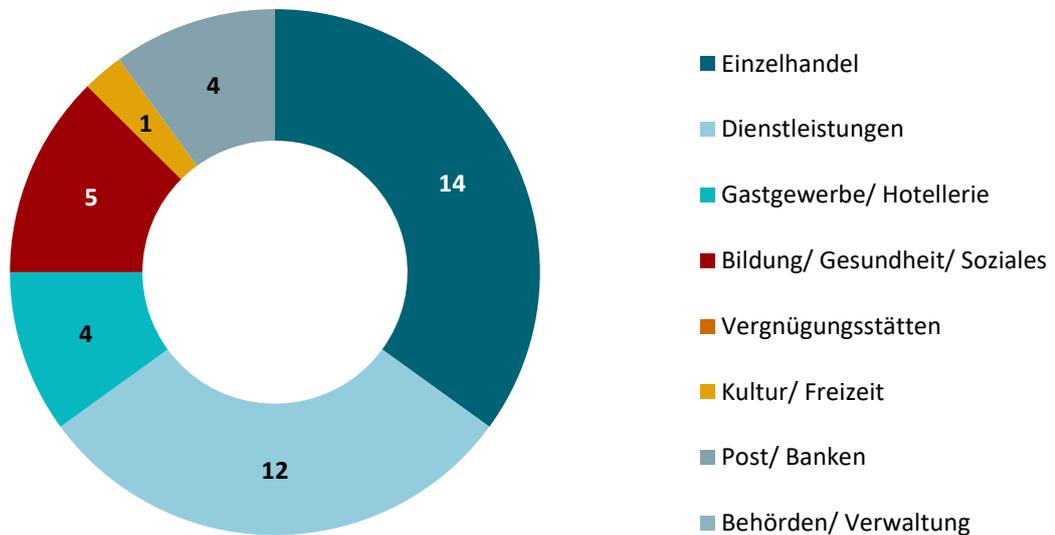
Einzelhandelsbestand im Nahversorgungszentrum Lützenkirchen

Warengruppe	Anzahl Betriebe	VKF in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	7	960	4,0
Gesundheits- und Körperpflege	2	435	4,3
Schnittblumen, Zeitschriften	1	195	0,5
periodischer Bedarf gesamt	10	1.590	8,8
sonstiger Einzelhandel	4	1.720	2,8
Gesamt	14	3.310	11,6

Magnetbetriebe

- NETTO
- ROSSMANN
- EDEKA

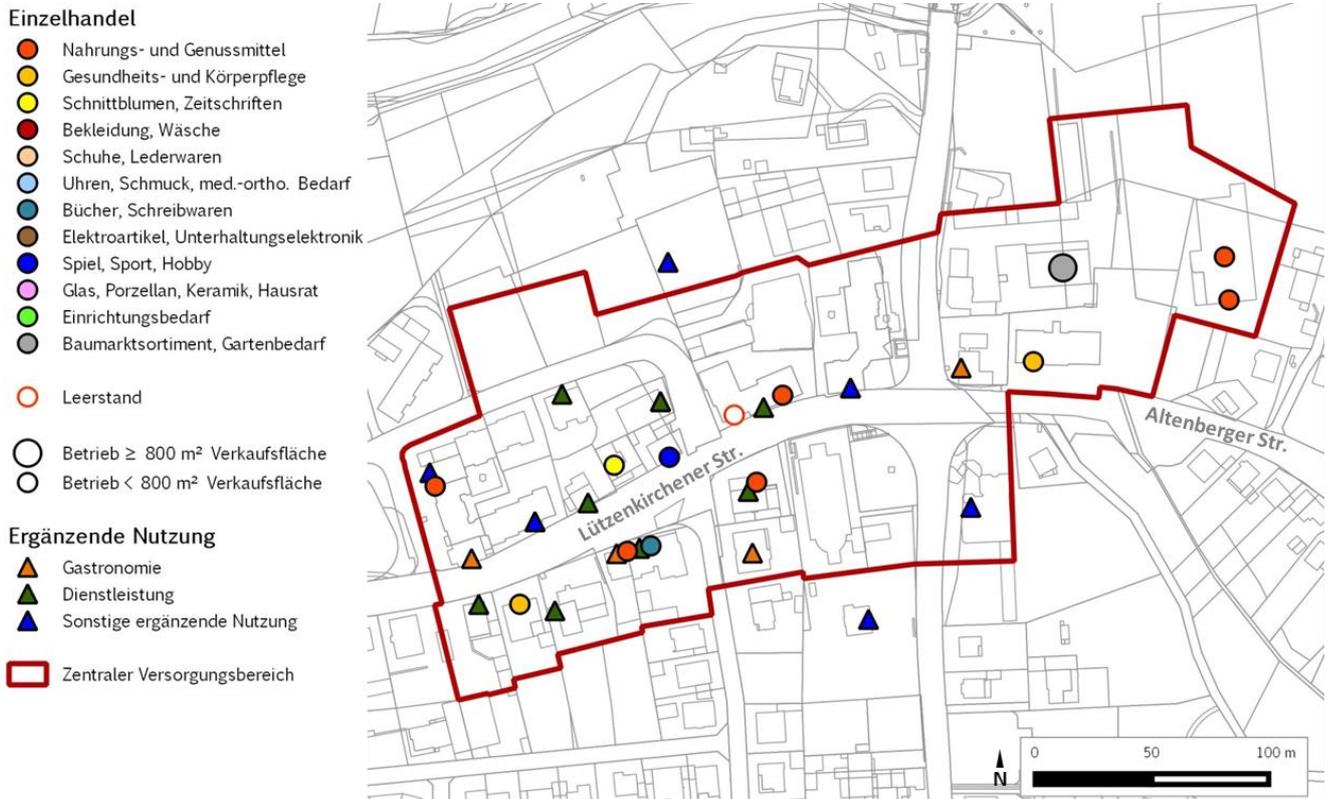
Nutzungsstruktur (Anzahl der jeweiligen Nutzungen)



Handlungsempfehlungen

- Vor dem Hintergrund des vorhandenen Einwohnerpotenziales im Versorgungsgebiet des Nahversorgungszentrums Lützenkirchen und der vergleichsweise geringen Verkaufsflächenausstattung des vorhandenen NETTO Lebensmittelmarktes von lediglich knapp 700 m² sollte eine Verkaufsflächenanpassung des Anbieters an aktuelle Markterfordernisse geprüft werden.
- Die bestehenden Versorgungsstrukturen sind zu erhalten und entsprechend der Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereiches weiterzuentwickeln. Dies sollte vorrangig durch die Optimierung bestehender Angebotsformen (z.B. Modernisierungs- und / oder Erweiterungsmaßnahmen erfolgen).

Abb. 78: Zentraler Versorgungsbereich Lützenkirchen (Nahversorgungszentrum)



Quelle: cima (2017); Kartengrundlage: Stadt Leverkusen, Fachbereich Kataster und Vermessung, Az. 62-14-41-2016-GB-0363

10 Leverkusener Sortimentsliste

10.1 Vorbemerkung

Im Rahmen der Herleitung einer Sortimentsliste für die Stadt Leverkusen sind die aktuellen landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW in seiner Gesamtfassung vom 25.01.2017) zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt, dass ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente des LEP NRW oder auch der Rückgriff auf andere Listen (z.B. sogenannte „Kölner Liste“) im Rahmen der baurechtlichen Steuerung nicht ausreicht und rechtsfehlerhaft ist.

Das OVG Münster hat mit seinen Urteilen vom 09.10.2003 und 22.04.2004 deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und sich auf „aus der Örtlichkeit abgeleitete“ Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichmaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadtgebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten beruhen.³³

Die Sortimentsliste definiert die nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Leverkusen. Sie ist aus den aktuellen, örtlichen Standortstrukturen abgeleitet und somit eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage zur örtlichen Einzelhandelssteuerung. Sie erfüllt damit die Bedingungen der aktuellen Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte.

Die nachfolgend dargestellte Sortimentsliste bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Leverkusen und dient somit insbesondere auch der planungsrechtlichen Beurteilung von großflächigen Ansiedlungs- und / Erweiterungsvorhaben im Stadtgebiet.

Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Leverkusen dient dem Schutz und der Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet. Die damit verbundene Einzelhandelssteuerung soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll.

³³ OVG Münster vom 09.10.2003 AZ 10a D 76/01.NE. Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen in der Gemeinde Rhede; OVG Münster vom 22.04.2004 AZ: 7a D 142/02.NE: Bestätigung der baurechtlichen Festsetzungen in der Stadt Sundern auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes.

10.2 Kriterien zur Zentrenrelevanz einzelner Sortimente

Die Fortschreibung der Sortimentsliste für die Stadt Leverkusen soll transparent und nachvollziehbar sein. Dabei sind zum einen allgemeine Kriterien zu beachten und zum anderen ortsspezifische Entwicklungen bzw. Besonderheiten zu berücksichtigen. Die Einordnung der Sortimente hinsichtlich der Zentrenrelevanz kann auch vom Planungswillen und den Zielvorstellungen der Stadt Leverkusen geprägt sein. Für die Zentrenrelevanz sind aus Sicht der CIMA folgende Faktoren mitentscheidend:

Aktueller Bestand:

Die Flächenverteilung des aktuellen Bestandes im Stadtgebiet sollte als wichtiger Anhaltspunkt für die Zentrenrelevanz von Sortimenten dienen. Dabei steht im Fokus der Betrachtung, ob die jeweiligen Angebote in integrierten Lagen oder nicht integrierten Lagen zu finden sind. Die aktuelle Standortverteilung (Verkaufsfläche in m²) dient dabei als Grundlage für die Bewertung der Zentrenrelevanz.

Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Nutzungen:

Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Nutzungen, die zumeist in der Innenstadt angeboten werden, sind für die Abwägung der Zentrenrelevanz mit zu berücksichtigen. Als Beispiele sind hierbei öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Bürgerbüro etc.) oder auch konsumnahe Dienstleistungsbetriebe (u. a. Banken, Frisöre, Reisebüros, Gastronomiebetriebe) zu verstehen.

Darüber hinaus sollte der Branchenmix des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt attraktiv und möglichst komplett sein. Daher können auch Branchen, die aufgrund der jeweiligen Kundenfrequenz auf den ersten Blick nicht zentrenrelevant erscheinen, ebenfalls den Zentren vorbehalten sein, um einen für den Kunden attraktiven, vollständigen Branchen-Mix zu gewährleisten.

Beratungsintensität:

Die Angebotsformen der Zentren umfassen in erster Linie beratungsintensive Fachgeschäfte, die den Kunden einen Mehrwert beim Einkaufserlebnis bieten können. Aus diesem Grund sind solche Betriebsformen für einen Zentralen Versorgungsbereich besonders wichtig.

Frequenzbringer:

Je nach Stadtgröße fungieren unterschiedliche Sortimente als Frequenzbringer für einen Zentralen Versorgungsbereich. Im Hauptzentrum einer Stadt mit der Größe von Leverkusen sind die Frequenzbringer vornehmlich die etablierten Nahversorger sowie größere Filialunternehmen (z.B. H&M, C&A), in den Nahversorgungszentren ein leistungsfähiger Lebensmittel- oder ein Drogeriemarkt.

Einfacher Warentransport:

Die Größe und Transportfähigkeit der Waren spielt eine weitere Rolle bei der Zentrenrelevanz von Sortimenten. Großformatige Waren, die einen gewissen Ausstellungsbedarf haben und meist per Auto transportiert werden müssen, sind in der Regel für die zentralen Standorte weniger geeignet, da der Flächenbedarf und die Warenlogistik von Betrieben mit einem solchen Sortimentsschwerpunkt oftmals nicht in der Innenstadt erfüllt werden kann (z.B. Baumärkte). Im Gegensatz dazu stehen so genannten „Handtaschensortimente“. Diese Waren sind kleinformatig und können leicht transportiert werden (z.B. Bekleidung, Schuhe).

Möglichkeiten der Integration zukünftiger Handelsformate:

Aufgrund der Handelsentwicklungen und Marktbestrebungen der Unternehmen darf eine Diskussion über die Zentrenrelevanz von Sortimenten die Anforderungen diverser Angebotsformen nicht unberücksichtigt lassen. Neben dem Flächenanspruch dieser Betriebsformen ist auch die Wirkung auf das Stadtbild zu beurteilen. Ein Gartenfachmarkt oder ein Baumarkt sind beispielsweise bereits aus städtebaulichen Gründen nur selten geeignet für einen Zentralen Versorgungsbereich.

Die Flächenverfügbarkeit im innerstädtischen Zentralen Versorgungsbereich muss als weiterer Diskussionspunkt beachtet werden. Ohne die Möglichkeit zeitgemäße, moderne Flächen in den Zentren zu entwickeln bzw. vorhandene Flächen zu modernisieren, sind die Entwicklungsmöglichkeiten eines Zentralen Versorgungsbereiches eingeschränkt.

Planungswille der Stadt:

Die aktuelle Rechtsprechung in Deutschland verlangt bei einer planungsrechtlichen Steuerung die Entwicklung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Der Planungswille der Stadt kann dabei Auswirkungen auf die Zentrenrelevanz von Sortimenten haben. Der Kommune sind hierfür im Rahmen der Selbstverwaltung weitreichende Kompetenzen zugesagt. Die Planungshoheit wird insoweit bestärkt. Die Herleitung und Begründung einer ortsspezifischen Sortimentsliste muss allerdings mit Bezug auf die aufgeführten Abwägungsmerkmale erfolgen.

10.3 Zur Ableitung der Leverkusener Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevant sind Sortimente, die täglich oder wöchentlich nachgefragt werden (periodischer Bedarf). Nahversorgungsrelevante Sortimente sind als spezielle „Unterform“ der zentrenrelevanten Sortimente zu betrachten. Ihre herausgehobene Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung des täglichen und wöchentlichen Bedarfs kann im Einzelfall eine Ansiedlung auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen rechtfertigen, um in integrierten Lagen eine fußläufige Nahversorgung sicherstellen zu können.

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

- eine bestimmte, zentrenprägende Funktion am Standort erfüllen (z.B. als Frequenzbringer),
- vom Kunden ohne Probleme transportiert werden können,
- i. d. R. einer zentralen Lage bedürfen, da sie auf eine gewisse Kundenfrequenz angewiesen sind,
- Konkurrenz vor Ort benötigen, um positive Synergieeffekte entstehen zu lassen und vorwiegend innerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden.

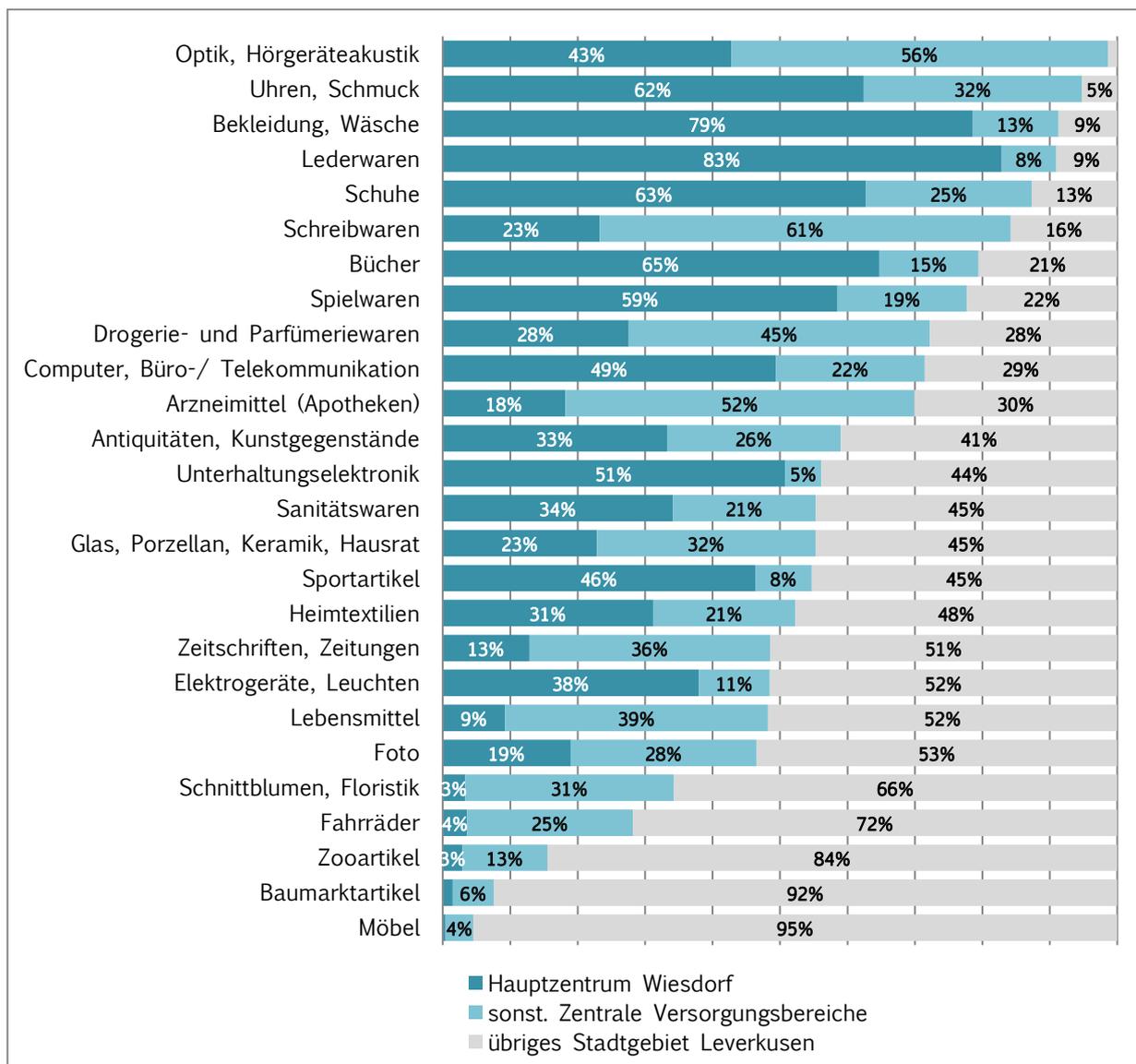
Nicht zentrenrelevant sind hingegen vor allem Sortimente,

- die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte geeignet sind,
- die nur sehr schwer zu transportieren sind oder eines zusätzlichen „Transportmittels“ bedürfen und
- überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden.

Zudem verfügen die Betriebe, die diese Sortimente anbieten, auf den jeweiligen Verkaufsflächen in der Regel nur über eine im Vergleich zu Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten geringe Flächenproduktivität.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick, welche Sortimente in welchen Einzelhandelslagen im Leverkusener Stadtgebiet derzeit angeboten werden.

Abb. 79: Verkaufsflächenanteile nach Lagen



Quelle: cima (2017)

Die Stadt Leverkusen verfügt bereits über eine eigene Sortimentsliste aus dem Jahr 2008, die aufgrund der sich veränderten Gegebenheiten im Einzelhandel sowie der landesplanerischen Vorgaben nun fortgeschrieben wird. Unter Berücksichtigung der genannten Kriterien zur Bewertung der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente sowie den landesplanerischen Vorgaben ergibt sich die nachfolgende aktualisierte „L Leverkusener Sortimentsliste 2017“.

Abb. 80: „Leverkusener Sortimentsliste 2017“

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (abschließend)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)</u> ▪ <u>Drogeriewaren</u> (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel) ▪ <u>pharmazeutische Artikel</u> (Apothekerwaren) ▪ Schnittblumen ▪ Zeitungen / Zeitschriften
Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Bekleidung / Wäsche</u> ▪ <u>Schuhe / Lederwaren</u> (Koffer, Taschen) ▪ <u>Glas / Porzellan / Keramik</u> ▪ <u>Haushaltswaren</u> ▪ Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren) ▪ <u>Bücher</u> ▪ <u>Papier / Bürobedarf / Schreibwaren</u> ▪ Bastelartikel / Künstlerbedarf ▪ <u>medizinische, orthopädische Artikel</u> (inkl. Sanitätswaren) ▪ optische und akustische Geräte ▪ <u>Spielwaren</u> ▪ <u>Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel</u> (ohne Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte) ▪ <u>Uhren, Schmuck</u> ▪ <u>Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto</u> ▪ Elektrokleingeräte (Haushaltsgeräte wie Mixer, Bügeleisen, Staubsauger) ▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände ▪ Musikalien
Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Lampen / Leuchten ▪ KFZ-Zubehör ▪ Motorradzubehör (inkl. Motorradschutzkleidung) ▪ Kinderwagen / Kindersitze ▪ Zooartikel (inkl. lebende Tiere) ▪ Campingartikel ▪ Reitartikel und Sportgroßgeräte ▪ Jagdartikel und Waffen ▪ Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“ wie Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen) ▪ Möbel, Matratzen, Bettwaren (z.B. Oberdecken, Steppdecken, Kopfkissen) ▪ Baumarktsortimente (u.a. Eisenwaren, Farben, Tapeten, Bodenbeläge (z.B. Fliesen, Teppiche, Laminat) Werkzeuge, Sanitärartikel) ▪ Gartenmarktsortiment (u.a. Gartengeräte, Topfpflanzen, Düngemittel, Pflanzgefäße)

unterstrichene Sortimente: zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Vorgaben des LEP NRW

Quelle: cima (2017)

Im Unterschied zur Sortimentsliste des LEP NRW werden in der Leverkusener Sortimentsliste auch die nicht zentrenrelevanten Sortimente aufgeführt. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter. Sie ist im Gegensatz zur Liste

der zentrenrelevanten Sortimente nicht abschließend und kann um weitere Sortimente ergänzt werden.

Die aktuelle Zuordnung der Sortimente in zentrenrelevante bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente entspricht den zuvor genannten Kriterien. Zum besseren Verständnis der Zuordnungen, auch vor dem Hintergrund der konkreten örtlichen Situation in Leverkusen, werden nachfolgend einige Sortimente hinsichtlich deren Zentrenrelevanz näher beschrieben.

- Die Sortimente **Nahrungs- und Genussmittel** werden grundsätzlich als zentren – und nahversorgungsrelevant eingestuft. Sie stellen auch in Leverkusen das Grundgerüst der Nahversorgung dar. Das umfassende Netz an Zentralen Versorgungsbereichen (v. a. Nahversorgungszentren) kann durch eine konsequente Ansiedlungspolitik dieser Sortimente gesichert werden. Für die Sicherstellung der Verbrauchernahen Versorgung können diese Sortimente im Einzelfall auch in siedlungsräumlich integrierten Lagen etabliert bzw. weiterentwickelt werden.
- Die Sortimente **Hausrat/ Glas/ Porzellan/ Keramik** sowie **Heimtextilien** sind derzeit in der Stadt Leverkusen mit größeren Flächenanteilen auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche vertreten. Die Sortimente stellen in der Stadt Leverkusen jedoch wichtige Kundenanziehungspunkte in den Zentralen Versorgungsbereichen dar und tragen damit zur Attraktivität der Leverkusener Zentren bei. Mit der Festsetzung dieses Sortimentes als zentrenrelevante Branche bewahrt man sich zudem planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten, wenn es um die Flächenbeschränkung dieses Sortimentes außerhalb der Zentren geht.
- Die Warengruppe **Zooartikel** wird in der Stadt Leverkusen ganz überwiegend außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche in entsprechenden Tierfutterfachmärkten sowie den Randsortimenten von Bau- und Gartenmärkten angeboten. Die Zuordnung dieses Sortimentes zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten spiegelt auch die in den vergangenen Jahren erfolgte Marktentwicklung in dieser Branche hin zu größeren Fachmarktlösungen wider. Für die Frequenz bzw. als standortprägende Warengruppe in den Zentren spielt dieses Sortiment keine Rolle.
- In der Warengruppe **Elektrowaren** erfolgt eine Differenzierung zwischen den als zentrenrelevant einzustufenden Teilsortimenten Unterhaltungs- / Kommunikationselektronik sowie den Elektrohaushaltsgeräten (Kleingeräte wie Mixer und Bügeleisen) und den Elektrogroßgeräten („Weiße Ware“) und Lampen / Leuchten. Während die Unterhaltungselektronik auch als wichtiger Frequenzbringer, v. a. innerhalb des Wiesdorfer Hauptzentrums fungiert, weisen die sog. „Weiße Ware“ sowie Lampen / Leuchten hinsichtlich ihres Sortimentscharakters nur begrenzt innerstädtische Leitfunktionen auf.
- Etwa die Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (52 %) in der Warengruppe **Haus- und Heimtextilien** befindet sich in der Stadt Leverkusen innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches. Darüber hinaus konzentrieren sich größere Flächenanteile auch an Standorten (insbesondere Möbelhaus OSTERMANN) außerhalb der Zentren. Die cima empfiehlt bei der Zuordnung der Warengruppe Haus- und Heimtextilien eine differenzierte Betrachtung verschiedener Teilsortimente. Der Großteil der Warengruppe (u. a. Stoffe, Haus- und Tischwäsche, Hand- und Badetücher) ist im Hinblick auf den Sortimentscharakter (Kleinteiligkeit / Mitnahmeartikel) als zentrenrelevant einzustufen. Diese Teilsortimente prägen zudem wesentlich die Angebotsstrukturen einiger bestehender Fachhänd-

ler bzw. Fachabteilungen in den Zentralen Versorgungsbereichen. Mit der Festsetzung dieses Sortimentes als zentrenrelevante Branche bewahrt man sich darüber hinaus planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten, wenn es um die Flächenbeschränkung dieses Sortimentes außerhalb der Zentren geht. Das Sortiment „Bettwaren“, welches u. a. Oberbetten und Steppdecken umfasst, trägt bereits aufgrund des großvolumigen Sortimentscharakters nur in geringem Maße zur Attraktivität der Leverkusener Zentren bei und kann dementsprechend den nicht zentrenrelevanten Warengruppen zugeordnet werden.

Für die textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen kann auf die Sortimentsliste in der vorliegenden Fassung zurückgegriffen werden. Sofern im Einzelfall eine differenziertere Festsetzung der zulässigen Sortimente erfolgen soll, empfiehlt die cima einen Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige („WZ-Liste“). Eine Zuordnung der cima-Warengruppen zu den WZ-Gruppen findet sich im Anhang.

11 Handlungsempfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes in der Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigung, empfiehlt die cima die nachfolgend aufgeführten Handlungsempfehlungen zur Steuerung des Leverkusener Einzelhandels zu befolgen³⁴:

Handlungsempfehlung 1:

Das innerstädtische Hauptzentrum Wiesdorf sowie die beiden Stadtbezirkszentren Opladen und Schlebusch genießen Entwicklungspriorität. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollte entsprechend der bisherigen Ansiedlungspolitik im Stadtgebiet weiterhin vorrangig innerhalb dieser Zentralen Versorgungsbereiche etabliert werden. Entsprechend der jeweiligen Versorgungsfunktion ist auch in den ausgewiesenen Nahversorgungszentren die Etablierung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich. Vor dem Hintergrund des Versorgungsauftrages eines Nahversorgungszentrums sowie den räumlich eingeschränkten Versorgungsgebieten sollten sich mögliche Ansiedlungsvorhaben auf kleinflächige Betriebsgrößen beschränken. Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sollte die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen ebenfalls möglich sein. Dabei ist jedoch zu differenzieren zwischen kleinteiligen Angeboten mit i.d.R. ergänzendem Versorgungscharakter und kleinflächigen Fachmarktangeboten (häufig zwischen 300 und 600 m² Verkaufsfläche) die sich entsprechend zu einer Agglomeration entwickeln könnten. Im Zweifelsfall sollte hier der Nachweis der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit erbracht werden³⁵. Der Entwicklung an siedlungs-räumlich nicht integrierten Standortagglomerationen ist entgegenzuwirken.

Handlungsempfehlung 2:

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Biomärkte, Drogeriefachmärkte etc.) soll vorrangig innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche erfolgen. Die Verkaufsflächen-dimensionierung dieser Betriebe (Neuansiedlung oder Erweiterung in die Großflächigkeit) darf jedoch die Versorgungsfunktion oder die Entwicklungsfähigkeit sonstiger Zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet nicht negativ beeinträchtigen. Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können ausnahmsweise auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein. Diese dürfen jedoch nur dann realisiert werden, wenn aus siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Gründen eine Entwicklung innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches nicht möglich ist, die Ansiedlung oder Erweiterung der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung dient und sonstige Zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktion bzw. Entwicklungsfähigkeit nicht negativ beeinträchtigt werden.

³⁴ Im Rahmen der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels ist grundsätzlich der Nachweis zu erbringen, dass von dem jeweiligen Vorhaben keine Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche (im Hinblick auf deren Funktions- und Entwicklungsfähigkeit) ausgehen werden. Darüber hinaus sollen solche Vorhaben auch frühzeitig im Hinblick auf u. a. verkehrliche Belange überprüft werden.

³⁵ Es ist darauf hinzuweisen, dass bestimmte Baugebiete (v. a. Mischgebiete) nach BauNVO kleinflächigen Einzelhandel bis zur Schwelle der Großflächigkeit zulassen, so dass die planungsrechtliche Steuerung erschwert ist. In diesem Zusammenhang wird auf die Ziele der Landesplanung (insbesondere Ziel 6.5-8) verwiesen.

Handlungsempfehlung 3:

An bestehenden Fachmarktstandorten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sollte die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten planerisch ausgeschlossen werden. Diese Standortbereiche sind zukünftig Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorbehalten. Bereits bestehende Betriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten genießen Bestandsschutz. Im Rahmen des Bestandsschutzes sind geringfügige Erweiterungen zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit möglich. Der genaue Umfang solcher Erweiterungsmaßnahmen kann grundsätzlich nur im Rahmen einer Bewertung des konkreten Einzelfalls ermittelt und dargestellt werden.

Handlungsempfehlung 4:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind vorrangig auf bestehende Fachmarktstandorte zu lenken. Auch innerhalb des Haupt- bzw. der Stadtbezirkzentren sind solche Vorhaben grundsätzlich möglich, aus städtebaulicher Sicht wird vor dem Hintergrund der fehlenden Zentrenrelevanz sowie des Flächenverbrauches von Ansiedlungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche abgeraten.

Handlungsempfehlung 5:

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist der Verkaufsflächenanteil der zentrenrelevanten Randsortimente³⁶ auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken. Es wird empfohlen, im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Randsortimente zu bewerten. Damit kann sichergestellt werden, dass die Randsortimentsflächen nicht ausschließlich durch ein einziges Sortiment belegt werden und somit mögliche Beeinträchtigungen städtebaulich schutzwürdiger Strukturen innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.

Handlungsempfehlung 6:

Grundsätzlich ist bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen (oder der Erweiterung bestehender Betriebe in die Großflächigkeit) nachzuweisen, dass die Funktions- und die Entwicklungsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche im Leverkusener Stadtgebiet und den betroffenen Umlandkommunen (bei regionalbedeutsamen Einzelhandelsvorhaben) nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dieser Grundsatz ist nicht als Wettbewerbsschutz, sondern als Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugunsten der verbrauchernahen Versorgungsstrukturen zu verstehen.

³⁶ Als Randsortimente sind solche Waren zu verstehen, die das Kernsortiment ergänzen und eine gewisse funktionale Beziehung zu den Waren des Kernsortimentes aufweisen. Darüber muss das Angebot der Randsortimente hinsichtlich des Umfangs (bezogen auf den Verkaufsflächenanteil) und der Wichtigkeit (bezogen auf den Umsatzanteil) deutlich gegenüber dem Kernsortiment untergeordnet sein (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

12 Zentrale Zielsetzungen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Leverkusen

Zur Einordnung der nachfolgenden Empfehlungen in den stadtentwicklungspolitischen Kontext ist es zunächst notwendig, die wesentlichen Aufgaben eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes herauszustellen.

Der Einzelhandel hat für den Städtebau und die Stadtentwicklung einer Kommune eine hohe Bedeutung. Neben seiner Versorgungsfunktion für die Bevölkerung trägt er entscheidend zur Belebung, Gestaltung und Funktion der Ortszentren bei, sodass diese ihrer Aufgaben im Gesamtgefüge der Kommune als attraktiver Aufenthaltsort, als Ort der Kommunikation und als identifikationsbildender Bereich gerecht werden können. Daher ist auch die Sicherung der lokalen Versorgungsstrukturen so wichtig. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Handel und der Verlagerung der Handelsstandorte an die Peripherie.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass grundsätzlich alle Investitions- und Sachentscheidungen im Einzelhandel in privater Hand liegen. Die Stadt Leverkusen kann nur die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung als Planungsgrundlage vorgeben. Steuernd darf die Kommune mit den ihr zur Verfügung stehenden, planungsrechtlichen Mitteln nur dann eingreifen, wenn andernfalls negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung oder die Funktions- bzw. Entwicklungsfähigkeit Zentraler Versorgungsbereiche zu befürchten sind.

Vor dem Hintergrund der aktuellen landesplanerischen und der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen sowie der Ergebnisse der eigenen Situationsanalyse wird der Stadt Leverkusen empfohlen, sich hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Leverkusen an den nachfolgend aufgeführten zentralen Zielsetzungen zu orientieren:

- Festigung und ggf. Erhöhung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet durch gezielte Maßnahmen zur Attraktivierung des örtlichen Einzelhandelsangebots. Dazu zählen sowohl Entwicklungen mit gesamtstädtischer Ausstrahlung (u. a. Revitalisierung City C Wiesdorf), als auch die Beseitigung von Versorgungsdefiziten im Bereich der Nahversorgung (siehe dazu Kapitel 9).
- Funktionsstärkung der Haupt- und 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

- planungsrechtliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet

Aufbauend auf diesen Zielvorstellungen kann der Einzelhandel einen wichtigen Beitrag zu einer raumordnerisch, stadtplanerisch, städtebaulich und zugleich wirtschaftlich wünschenswerten Gesamtentwicklung der Stadt Leverkusen leisten, u. a. sind zu nennen:

- Einfügen der Stadt Leverkusen in das bestehende System der zentralen Orte (Grund-, Mittel- und Oberzentren)
- Förderung der Stadt Leverkusen als attraktiver Wohnstandort
- geordnete Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur
- Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen und Planungssicherheit für die wirtschaftliche Entwicklung vorhandener Einzelhandelsbetriebe

13 Standortbezogene Steuerungsempfehlungen

Aufbauend auf den zuvor dargestellten Grundsätzen zur Einzelhandelsentwicklung der Zentren- und Standortstruktur werden nachfolgend konkrete Ansiedlungs- und Steuerungsempfehlungen für die verschiedenen Standortlagen im Leverkusener Stadtgebiet ausgesprochen.

Grundsätzlich sind bei der Planung neuer Verkaufsflächen innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche folgende Punkte zu berücksichtigen:

- qualitativ und quantitativ ansprechende Angebotsstruktur des Vorhabens
- sinnvolle Ergänzung der bestehenden Angebote
- attraktive Anbindung an die bestehende Hauptgeschäftslage
- ansprechende, zeitgemäße Gestaltung

13.1 Hauptzentrum Wiesdorf

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Wiesdorf stellt den bedeutendsten Einzelhandelsstandort im Leverkusener Stadtgebiet dar. Seine Bedeutung soll zukünftig weiter gestärkt und nachhaltig ausgebaut werden. Das Hauptzentrum soll daher weiterhin Vorrangstandort für Handelsnutzungen mit einem gesamtstädtischen und z.T. überörtlichen Einzugsgebiet sein.

Zur Verdichtung des Einzelhandelsbesatzes innerhalb des Hauptzentrums ist idealerweise zunächst die Nachnutzung derzeit leerstehender Immobilien anzustreben. Dies kann auch den Abriss bestehender Bausubstanz zugunsten zeitgemäßer Handelsimmobilien bedeuten, solange dadurch der Denkmalschutz und das prägende Stadtbild nicht beeinträchtigt werden. Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Wiesdorf gelten grundsätzlich keine Ansiedlungsbeschränkungen hinsichtlich Flächendimensionierung und Sortimentszusammensetzung. Im Rahmen von großflächigen Ansiedlungsvorhaben ist jedoch im jeweils konkreten Einzelfall eine Überprüfung der Stadt- und Regionalverträglichkeit für die relevanten Sortimente durchzuführen.

Die städtebauliche Verträglichkeit vorausgesetzt, sind sowohl zentrenrelevante, als auch nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Neuansiedlungen zulässig. Aus Gründen einer nachhaltigen Flächenentwicklung in der Innenstadt werden großflächige Ansiedlungsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb des Hauptzentrums aus städtebaulichen Gründen (hoher Flächenbedarf, geringe Kopplungsbeziehungen zu sonstigen Innenstadtnutzungen) jedoch nicht empfohlen.

13.2 Stadtbezirkszentren Opladen und Schlebusch

Die Stadtbezirkszentren Opladen und Schlebusch sind im Wesentlichen auf die Versorgung der Bevölkerung in den jeweiligen Stadtbezirken ausgerichtet. Grundsätzlich bestehen auch innerhalb der Stadtbezirkszentren keine Verkaufsflächen- oder Sortimentsbeschränkungen.

Aufgrund des im Unterschied zum Hauptzentrum nur eingeschränkten Versorgungsauftrags der Stadtbezirkszentren sollte bei der Entwicklung großflächiger Handelseinrichtungen berücksichtigt werden, dass solche Betriebe, die ein gesamtstädtisches oder sogar überregionales Einzugsgebiet aufweisen, vorrangig auf das Leverkusener Hauptzentrum zu lenken sind.

Großflächige Einzelhandelsnutzungen, welche dem zugewiesenen Versorgungsauftrag für den jeweiligen Stadtbezirk gerecht werden, sind bei Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben (v. a. nicht wesentliche Beeinträchtigung sonstiger Zentraler Versorgungsbereiche) in den Stadtbezirkszentren zulässig.

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 sollten 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.

13.4 Solitäre Nahversorgungslagen

Solitäre Nahversorgungslagen können auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll sein, wenn sich die Standorte in integrierten Wohn- und Mischgebieten befinden und dort eine Versorgungsfunktion für ansonsten unterversorgte Bereiche im Stadtgebiet

übernehmen können. Daher gelten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche die folgenden Ansiedlungsvoraussetzungen:

Die Neuansiedlung bzw. Erweiterung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist nach Einzelfallprüfung ausnahmsweise zulässig, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- Der Standort weist ein direktes Wohnumfeld auf (Nahversorgungsfunktion!), möglichst mit ÖPNV-Anbindung,
- ein vorhabenbezogenes Gutachten weist die Verträglichkeit für die Zentralen Versorgungsbereiche sowie den Gebietsversorgungscharakter nach und erbringt
- den Nachweis einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung in dem betreffenden Gebiet.

Keine Neuansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in Streulagen³⁷: Zentrenrelevante Betriebe sind den Zentralen Versorgungsbereichen (vornehmlich dem Hauptzentrum sowie den Stadtbezirkszentren) vorbehalten.

Die Ansiedlung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten kann im Bereich einer kleinflächigen Verkaufsflächendimensionierung grundsätzlich möglich sein, vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion der solitären Nahversorgungsstandorte für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche sind Entwicklungen jedoch auf Angebotsformen vorrangig auf nahversorgungsrelevante Kernsortimente zur Versorgung des jeweiligen Nahbereiches auszurichten.

13.5 Fachmarktstandorte

Für zentrenrelevante Kernsortimente gilt die Regelung, dass deren Ansiedlung im Hauptsortiment ausschließlich in den Zentralen Versorgungsbereichen (vornehmlich im Hauptzentrum und den Stadtbezirkszentren, in begrenztem Umfang auch in den Nahversorgungscentern) erfolgen soll. Daraus ergibt sich, dass großflächige Einzelhandelsnutzungen an den Fachmarktstandorten³⁸ eine Fokussierung auf nicht-zentrenrelevante Sortimente haben sollen. Zum Schutz der Einzelhandelsstrukturen in den Zentralen Versorgungsbereichen gelten für die Fachmarkt-Standorte bei der Ausweisung neuer Sondergebiete folgende Ansiedlungsregeln:

- Ansiedlungsvorhaben für großflächige und nicht-zentrenrelevante Kernsortimente im Hauptsortiment sollten prioritär auf Fachmarktstandorte im Stadtgebiet fokussiert sein, um dort möglichst eine Konzentration entsprechender Angebote zu erreichen.

³⁷ Bei den Streulagen handelt es sich um Standortbereiche, die nicht oder lediglich im Ansatz durch Handels- oder Dienstleistungsnutzungen gekennzeichnet sind und in denen häufig Wohnnutzungen dominieren.

³⁸ Dies betrifft die bereits bestehenden Standortbereiche des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z.B. Karl-Ulitzka-Straße mit OBI und CAMPING MEYER, Syltstraße mit BAUHAUS) sowie ggf. zukünftig zu entwickelnde Sondergebiete für nicht zentrenrelevante Ansiedlungsvorhaben.

Auf diese Weise können sie eine größere Strahlkraft entfalten als einzelne, über das Stadtgebiet verstreute Fachmärkte.³⁹

- Zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche sind großflächige Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nicht zulässig.
- Innerhalb der bestehenden Fachmarktstandorte befinden sich gegenwärtig z.T. großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Kernsortimenten. Bestehende Betriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten genießen Bestandsschutz. Diesen Betrieben ist zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit⁴⁰ eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit im Sinne des LEP NRW einzuräumen.
- Bei Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist darauf zu achten, dass innenstadt- und nahversorgungsrelevante Randsortimente maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen (siehe dazu auch Grundsatz 6.5.5 LEP NRW).

13.6 Sonstige nicht integrierte Lagen und Gewerbegebiete

Zur Stärkung und Verdichtung der Zentrenstruktur sollen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Leverkusen entsprechend der jeweiligen Versorgungsfunktion den Zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein. Nicht-zentrenrelevante Sortimente im Kernsortiment sind prioritär an den Fachmarktstandorten fokussiert.

Daraus ergeben sich die folgenden Ansiedlungsregelungen für Gewerbegebiete und sonstige nicht-integrierte Standorte:

- In den durch gewerbliche Betriebe dominierten Gewerbegebieten sollten Einzelhandelsnutzungen zukünftig grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Gewerbegebiete sollen im Sinne einer Förderung des Wirtschaftsstandortes Leverkusen der Unterbringung von gewerblichen Betrieben vorbehalten bleiben. Um die Flächenpreise für Gewerbebetriebe auf einem angemessenen Niveau halten zu können, sollen Gewerbegebiete in Leverkusen daher grundsätzlich von Einzelhandelsnutzungen freigehalten werden. Ausnahmsweise ist in Gewerbegebieten der sog. Annexhandel zulässig, bei dem es sich um den Verkauf von vor Ort hergestellten oder weiterverarbeiteten Produkten im räumlichen Zusammenhang der Betriebsstätte ansässiger Produktionsbetriebe handelt.
- An sonstigen nicht-integrierten Standorten (außerhalb von Gewerbegebieten) sind Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten generell aus-

³⁹ In diesem Zusammenhang sind für die in Frage kommenden Standorte zunächst die planerischen Zielsetzungen der Stadt Leverkusen zu berücksichtigen. So bestehen für einige gegenwärtig u. a. durch großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten belegten Standorten rechtverbindliche Bebauungspläne die weitere Einzelhandelsnutzungen vollständig ausschließen.

⁴⁰ Der Umfang einer geringfügigen Erweiterung stellt keine allgemeingültige Größenordnung dar, sondern ist aus der Untersuchung des jeweiligen Einzelfalls abzuleiten.

zuschließen. Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind an sonstigen nicht integrierten Standorten ausnahmsweise zulässig, sofern innerhalb bestehender Fachmarktstandorte nachweislich keine Ansiedlung möglich ist und aus städtebaulichen Gründen eine integrierte Lage planerisch nicht gewollt ist bzw. verzichtbar erscheint (bspw. hohes Verkehrsaufkommen, großer Flächenbedarf, keine positiven Agglomerationseffekte). Darüber hinaus sind wesentliche Beeinträchtigungen der ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche im Hinblick auf deren Funktions- und Entwicklungsfähigkeit auszuschließen (ggf. Einzelfallprüfung erforderlich). Der Verkaufsflächenanteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente ist entsprechend der zuvor dargestellten Handlungsempfehlungen und der landesplanerischen Zielsetzung auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.

Abb. 81: 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)

14 Beteiligungsverfahren und förmliche Beschlüsse

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass das vorliegende Einzelhandelskonzept vom Rat der Stadt Leverkusen als städtebauliches Entwicklungskonzept förmlich beschlossen werden muss, damit es als Grundlage für zukünftige Bauleitplanverfahren und Ansiedlungsentscheidungen dienen kann.

Im Einzelnen sind folgende Schritte zu empfehlen:

- Durchführung eines geeigneten Beteiligungsverfahrens der Nachbarkommunen, der relevanten Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
- Förmlicher Beschluss des Leverkusener Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Rat der Stadt Leverkusen
- Förmlicher Beschluss der Zentralen Versorgungsbereiche und deren Darstellung im Flächennutzungsplan in der vorgeschlagenen räumlichen Abgrenzung durch den Rat der Stadt Leverkusen
- Förmlicher Beschluss der Leverkusener Sortimentsliste in der vorgeschlagenen Fassung durch den Rat der Stadt Leverkusen

Unabhängig von diesen Empfehlungen zur Umsetzung des planungsrechtlichen Teils des Einzelhandelskonzeptes sind die Vorschläge zur Weiterentwicklung der Leverkusener Zentrenstruktur durch aktives Handeln von Politik, Verwaltung und Unternehmen aufzugreifen.

15 Fazit

Vorrangiges Ziel des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes ist es, vor dem Hintergrund eingetretener Veränderungen auf der gesetzlichen Ebene sowie in der Struktur des örtlichen Einzelhandels der Stadt Leverkusen, ein neues Einzelhandelskonzept für das gesamte Stadtgebiet zu erarbeiten; gleichzeitig soll es einen Orientierungsleitfaden für zukünftige Entscheidungen im Rahmen der Bauleitplanung liefern.

Das nun vorliegende Konzept soll als Orientierungsleitfaden für zukünftige Entscheidungen bei der Einzelhandelssteuerung, insbesondere auf Ebene der Bauleitplanung, liefern.

Politik und Verwaltung können auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die nötigen Rahmenbedingungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung schaffen, u. a. sind zu nennen: die Sicherung der kleinteiligen Zentrenstruktur als wichtiger Bestandteil einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Leverkusener Stadtgebiet, die städtebauliche Attraktivierung der Zentralen Versorgungsbereiche sowie die planungsrechtliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels auch außerhalb der Zentren in Leverkusen.

Gleichzeitig haben die Analyse des Einzelhandelsbestandes und die Bewertung der Entwicklungspotenziale gezeigt, dass weiterhin Ansätze zur Verbesserung der Wettbewerbssituation des Leverkusener Einzelhandels bestehen und Versorgungsdefizite behoben werden können. Neben möglichen Neuansiedlungen wird es in Leverkusen ebenso wichtig sein, die auf der einzelbetrieblichen Ebene der bestehenden Geschäfte vorhandenen Defizite gezielt abzubauen.

Mit der Überprüfung des Zentrenkonzeptes und der Leverkusener Sortimentsliste sowie der kleinräumigen Anpassung der Zentralen Versorgungsbereiche wird die Rechtssicherheit des Einzelhandelskonzeptes durch den Bezug auf fortgeschriebene Bestandsdaten, die Einbeziehung der aktuellen Ziele der Stadtentwicklung sowie die Berücksichtigung der aktuellen landesplanerischen Vorgaben hergestellt.

16 Anhang

Die Verkaufsflächenerhebung der cima erfolgte auf der Basis der cima-Sortimentsliste die zwischen 32 Warengruppen unterscheidet:

Abb. 82: cima-Warengruppen

Periodischer Bedarf	
Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheits- und Körperpflege
Reformwaren	Schnittblumen
Arzneimittel (Apotheke)	Zeitschriften, Zeitungen
Drogerie- und Parfümerieartikel	
Persönlicher Bedarf	
Bekleidung	Optik, Hörgeräteakustik
Wäsche	Uhren, Schmuck, med.-ortho. Bedarf
Schuhe, Lederwaren	
Medien, Technik	
Bücher	Unterhaltungselektronik
Bürobedarf, Schreibwaren	Foto
Elektrogeräte, Leuchten	Computer, Bürokommunikation
Spiel, Sport, Hobby	
Sportartikel	Musikinstrumente, Sammelhobbies, Waffen
Spielwaren	Babybedarf
Fahrräder	Hobbybedarf, Zooartikel
Geschenke, Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat	
Geschenke, Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat	
Einrichtungsbedarf	
Heimtextilien	Antiquitäten, Kunstgegenstände, weiterer Einrichtungsbedarf
Möbel	
Baumarktspezifisches Sortiment	
Blumen (Großgebände, Gartenmarktartikel)	Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
Baumarktspezifisches Sortiment	Kfz-Zubehör

Quelle: cima (2017)

Zuordnung der cima-Warengruppen zu den Warengruppen der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Nahversorgungsrelevante Sortimente (abschließend)	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.2)
Drogeriewaren	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (WZ 47.75), Sonstige Artikel (ohne Antiquitäten und Gebrauchsgüter) (WZ 47.78) (hier nur Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
Pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren)	Apotheken (WZ 47.73) Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74) (hier nur pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)
Schnittblumen	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleineren Pflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)
Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)	
Bekleidung / Wäsche	Bekleidung (WZ 47.71), Textilien (WZ 47.51) (außer Haus- und Heimtextilien, Handarbeitsbedarf)
Schuhe	Schuhe (WZ 47.72.1) (außer Sportschuhe)
Lederwaren, Koffer und Taschen	Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Glaswaren, Porzellan und Keramik, Haushaltswaren	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ 47.59.2) Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9)
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53) (hier nur Vorhänge) Textilien (WZ 47.51) (hier nur Haus- und Heimtextilien)
Bücher	Bücher (WZ 47.61)
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Bastelartikel / Künstlerbedarf	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2) Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (nur kunstgewerbliche Erzeugnisse)
Medizinische und orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74) (ohne pharmazeutische Artikel, Arzneimittel und akustische Artikel)
Optische und akustische Geräte	Augenoptiker (WZ 47.78.1) Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2) (hier nur optische Erzeugnisse) Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74) (hier nur akustische Artikel)
Spielwaren	Spielwaren (WZ 47.65)
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel) (WZ 47.64.2) (außer Campingartikel und Großgeräte) Bekleidung (WZ 47.71) (hier nur Sportbekleidung) Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
Uhren, Schmuck	Uhren und Schmuck (WZ 47.77)

Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto	Geräte der Informations- und Kommunikationstechnik (WZ 47.4), Bespielte Ton- und Bildträger (WZ 47.63), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2) (hier nur Fotoerzeugnisse)
Elektrokleingeräte	Elektrische Haushaltsgeräte (WZ 47.54) (hier nur Elektrokleingeräte)
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör	Antiquitäten und Gebrauchtwaren (WZ 47.79) Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (nur Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse)
Musikalien	Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3),
Nicht nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)	
Fahrräder	Fahrräder, Fahrradteile und - zubehör (WZ 47.64.1)
Lampen und Leuchten	Möbel, Einrichtungsgegenstände und sonstige Hausrat (WZ 47.59) (hier nur Lampen und Leuchten)
KFZ-/ Motorradzubehör	Kraftwagenteile- und zubehör (WZ 45.32)
Zooartikel	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (WZ 47.76.2)
Campingartikel	Sport- und Campingartikel (WZ 47.62.2) (hier nur Campingartikel und Großgeräte)
Reitartikel / Sportgroßgeräte	Sport- und Campingartikel (WZ 47.62.2) (hier nur Campingartikel und Großgeräte)
Jagdartikel / Waffen	Sonstiger Einzelhandel a.n.g. (in Verkaufsräumen) (WZ47.78.9)
Elektrogroßgeräte ("Weiße Ware")	Elektrische Haushaltsgeräte (WZ 47.54) (hier nur Elektrogroßgeräte)
Möbel (einschl. Küchen und Büromöbel)	Möbel, Einrichtungsgegenstände und sonstiger Hausrat (WZ 47.59)
Bettwaren	Textilien (WZ 47.51) (hier nur Steppdecken, Oberbetten, Kopfkissen)
Baumarktsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)	Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52) (ohne Farben und Lacke), Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53)
Gartenmarktsortiment (u. a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleinere Pflanzen) Sonstige Artikel a. n. g. (hier nur gartenmarktspezifische Kernsortimente wie Gartenhäuser etc.)

Quelle: cima (2017)

Abb. 84: Fragebogen Passantenbefragung

Point-of-Sale Befragung Leverkusen 2016

Stadt Leverkusen

Guten Tag, wir führen im Auftrag der Stadt Leverkusen eine repräsentative Bürgerbefragung zur Attraktivität des lokalen Einzelhandels und zum örtlichen Einkaufsverhalten durch. Wir würden Ihnen gerne aus diesem Anlass einige kurze Fragen stellen.

1. Was ist der Hauptgrund für Ihren heutigen Besuch in/im Leverkusen-City/ Stadtbezirkszentrum Opladen/ Stadtbezirkszentrum Schlebusch?

<input type="checkbox"/> Wohnort <input type="checkbox"/> Einkaufen <input type="checkbox"/> Dienstleistungen (Bank, Friseur etc.) <input type="checkbox"/> berufliche Gründe <input type="checkbox"/> Arztbesuch, Behördengang etc. <input type="checkbox"/> Wochenmarkt	<input type="checkbox"/> Freizeit (Bummeln, Cafe-Besuch etc.) <input type="checkbox"/> Besuch von Familie/ Freunden/ Bekannten <input type="checkbox"/> Schule/ Ausbildung <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> keine Angabe
--	--

2. Wie oft suchen Sie die Leverkusen-City/ Stadtbezirkszentrum Opladen/ Stadtbezirkszentrum Schlebusch zum Einkaufen auf?

<input type="checkbox"/> täglich <input type="checkbox"/> mehrmals die Woche <input type="checkbox"/> einmal die Woche <input type="checkbox"/> 1 - 2x im Monat	<input type="checkbox"/> 1x im Quartal <input type="checkbox"/> seltener <input type="checkbox"/> ich bin zum ersten Mal hier <input type="checkbox"/> keine Angabe
--	--

3. Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie angereist?

<input type="checkbox"/> eigener PKW <input type="checkbox"/> Motorrad <input type="checkbox"/> Zug <input type="checkbox"/> Bus/ S-Bahn	<input type="checkbox"/> Fahrrad <input type="checkbox"/> zu Fuß <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> keine Angabe
---	---

4. Wo kaufen Sie die nachfolgenden Waren hauptsächlich ein?

Branchen	Lev.-City	Opladen	Schlebusch	Alkenrath	Lützenkirchen	Steinbüchel	Berg- Neukir-	Quettingen	Bürrig	Küppersteg	Hltdorf	Rheindorf	Manfort	Köln	Düsseldorf	Wuppertal	Langenfeld	Berg. Gladbach	Internet	Sonstige Orte	keine Angabe
Lebensmittel																					
Drogerieartikel																					
Bekleidung																					
Schuhe/ Lederwa- ren																					
Bücher/ Schreib- waren																					
Spielwaren																					
Unterhaltungselekt- ronik, PC-Zubehör																					
Sportartikel und - geräte																					
Möbel																					



Point-of-Sale Befragung Leverkusen 2016



Stadt Leverkusen

5. Haben Sie vor heute bestimmte Geschäfte aufzusuchen?

- ja (weiter mit 5b) nein (weiter mit 6) keine Angabe

5b. Wenn ja, welche?

1. _____ 2. _____ 3. _____

6. Wenn Sie an das Einzelhandelsangebot in Leverkusen-City/ SBZ Opladen/ SBZ Schlebusch insgesamt denken: Halten Sie das Angebot für ausreichend oder gibt es etwas, das Sie noch vermissen?

- Angebot ist ausreichend (weiter Frage 7) ich vermisse Angebote (weiter Frage 6b)

6b. Welche Angebote vermissen Sie? (bis zu zwei Nennungen möglich)

1. _____ 2. _____

7. Wie beurteilen Sie beim Einzelhandel in Leverkusen-City/ SBZ Opladen/ SBZ Schlebusch die folgenden Punkte? Bitte vergeben Sie die Noten 1 („sehr gut“) bis 5 („schlecht“).

Kategorie	Note	Kategorie	Note
1) Angebotsvielfalt	()	5) Aktualität der Angebote	()
2) Öffnungszeiten	()	6) Beratung in den Geschäften	()
3) Aufmachung der Geschäfte	()	7) Freundlichkeit der Bedienung	()
4) Preisniveau	()	8) Serviceangebot	()

8. Welche Gesamtnote würden Sie dem Einzelhandelsstandort Leverkusen-City/ SBZ Opladen/ SBZ Schlebusch geben? Bitte vergeben Sie die Note 1 („sehr gut“) bis 5 („schlecht“).

Gesamtnote ()

9. Wie beurteilen Sie in Leverkusen-City/ SBZ Opladen/ SBZ Schlebusch die folgenden Punkte? Bitte vergeben Sie die Noten 1 („sehr gut“) bis 5 („schlecht“).

Kategorie	Note	Kategorie	Note
1) Atmosphäre/ Flair	()	8) ÖPNV-Anbindung	()
2) Kneipen- & Gastronomieangebot	()	9) Erreichbarkeit	()
3) Freizeitangebot	()	10) Parkmöglichkeiten	()
4) Architektur/ Gestaltung FGZ	()	11) Höhe der Parkgebühren	()
5) Sauberkeit	()	12) Fahrradfreundlichkeit	()
6) Begrünung	()	13) Sicherheit	()
7) Beschilderung	()		

10. Darf ich Sie zum Schluss noch fragen, welcher Altersgruppe Sie angehören?

- 16 bis 24 Jahre 45 bis 64 Jahre
 25 bis 44 Jahre 65 Jahre und älter

11. Wohnort

PLZ: _____ Stadt- & Stadtteil: _____

12. Geschlecht (Einstufung durch den Interviewer)

- männlich weiblich

Herzlichen Dank für Ihre Mitarbeit!

Datum: _____ Interviewer: _____ Standort: _____