

13. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren“

Äußerungen

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1
BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff-
fentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

und

Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf

INHALTSVERZEICHNIS:

I / A Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

I / A 1	Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	2
I / A 2:	13_Änd_Äußerung_01	5

I / B Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentli-
cher Belange sind keine Äußerungen eingegangen.

Stand: 18-10-2017

I / A 1 Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Einzelhandels- und Zentrenkonzept/ Vergnügungsstättenkonzept Leverkusen



Einzelhandels- und Zentrenkonzept / Vergnügungsstättenkonzept Stadt Leverkusen

Protokoll zu den Informationsveranstaltungen

Stadtbezirk I, Mittwoch, 15. März, Agamsaal Forum Leverkusen, Wiesdorf

Stadtbezirk II, Donnerstag, 30. März, Funkenturm, Opladen

Stadtbezirk III, Montag, 27. März 2017, Pfarrsaal St. Andreas, Schlebusch

Teilnehmerkreis

Bürger der Stadt Leverkusen

Einzelhändler aus den Stadtbezirken I, II und III

Vertreter von Verbänden und Interessengemeinschaften

Gutachter

Verwaltung

Vorbemerkung

- Im Zeitraum zwischen 15. und 30. März 2017 fanden in den drei Leverkusener Stadtbezirken Wiesdorf, Opladen und Schlebusch Informationsveranstaltungen zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie zur Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzeptes statt. Im Rahmen dieser Veranstaltungen wurde den interessierten Bürgerinnen und Bürgern frühzeitig die Möglichkeit gegeben, Stellung zu den wesentlichen Konzeptbausteinen der beiden Konzepte zu nehmen. Da es sich bei allen drei Informationsveranstaltungen um einen identischen Ablauf handelte, findet das vorliegende Protokoll Anwendung für alle drei Veranstaltungen.

Eröffnung/ Begrüßung

- Die Bezirksvorsteher des jeweiligen Stadtbezirks bzw. ein Vertreter der Verwaltung begrüßen die Gäste der Informationsveranstaltungen und geben einen kurzen Überblick über die Situation und Entwicklung des Einzelhandels im Stadtbezirk. Sie stellen den Ablauf der Informationsveranstaltung vor und übergeben das Wort an die Vertreter des Büros cima zur Vorstellung der Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie des Vergnügungsstättenkonzeptes.

Vorstellung Einzelhandels- und Zentrenkonzept

- Herr Mathia stellt im ersten Teil des Vortrags den Teilnehmern zunächst die Grundzüge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Leverkusen vor. Es erfolgt eine kurze Darstellung der im Laufe des vergan-

genen Jahres durchgeführten Bearbeitungsschritte von der Erhebung des gesamtstädtischen Einzelhandelsbestandes über die Überprüfung und Neuausrichtung der Zentren- und Standortstruktur des Leverkusener Einzelhandels bis hin zur Konzepterstellung und der Durchführung von Informationsveranstaltungen.

- In einem zweiten Schritt werden den Teilnehmern der Informationsveranstaltung die Ergebnisse der Einzelhandelsbestandsanalyse, sowohl auf gesamtstädtischer Ebene, als auch für den jeweiligen Stadtbezirk im speziellen erläutert. Dabei stellt Herr Mathia u. a. heraus, dass im Stadtbezirk Wiesdorf mehr als die Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsfläche verortet ist. Der Stadtbezirk Opladen weist knapp ein Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf, im Stadtbezirk Schlebusch liegt der Flächenanteil bei rd. 13 %.
- Im weiteren Verlauf des Vortrags erfolgt eine Übersicht der wesentlichen Ergebnisse einer Passantenbefragung, die von Mitarbeitern der cima in den drei Zentren Wiesdorf, Opladen und Schlebusch durchgeführt wurde. Im Rahmen der Befragung konnte festgestellt werden, dass die Passanten in allen drei Zentren bei den Waren des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) am stärksten auf Angebote im eigenen Stadtbezirk orientiert sind. Mit zunehmender Langlebigkeit der Warengruppen spielt v. a. das Wiesdorfer Hauptzentrum, aber auch das Angebot im Oberzentrum Köln eine stärkere Rolle im Hinblick auf die Einkaufsorientierung.
- Anschließend begründet Herr Mathia die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche in den jeweiligen Stadtbezirken. Darüber hinaus werden Kennzahlen zur Bewertung der Ausstattung im Nahrungs- und Genussmittelsegment innerhalb des Stadtbezirks vorgestellt. In diesem Zusammenhang werden für den Stadtbezirk Schlebusch sowie Teile der Stadtbezirke Opladen und Wiesdorf aus quantitativer Sicht Versorgungsdefizite im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner verdeutlicht.
- Die vorgestellten Kernaussagen zum Einzelhandelskonzept (Zentrale Versorgungsbereiche, Sortimentsliste) wurden durch die Teilnehmer der Informationsveranstaltung nicht beanstandet. Standortspezifische Hinweise und Fragen zu einzelnen Zentren wurden durch die Gutachter bzw. durch die Verwaltung beantwortet. Verständnisfragen seitens der Öffentlichkeit zur Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche wurden aufgenommen und beantwortet.

Vorstellung Vergnügungsstättenkonzept Leverkusen

- Im zweiten Vortrag des Abends präsentiert Herr Dr. Haensch den Teilnehmern des Arbeitskreises die wesentlichen Ergebnisse des Vergnügungsstättenkonzeptes für die Stadt Leverkusen. Herr Dr. Haensch stellt zunächst eine Übersicht der Vergnügungsstätten im Stadtgebiet dar und weist auf die geringe Bedeutung des Schlebuscher Zentrums für Vergnügungsstätten hin. Zum aktuellen Zeitpunkt ist lediglich eine Vergnügungsstätte (Spielhalle) im Schlebuscher Zentrum ansässig. Demgegenüber weisen Teilbereiche der Zentren Wiesdorf und Opladen räumliche Konzentrationen an Vergnügungsstätten auf.

- Hr. Dr. Haensch verdeutlicht, dass auf gesamtstädtischer Ebene bereits heute eine vergleichsweise hohe Anzahl an Vergnügungsstätten vorhanden ist und entsprechend viele Konzessionen zum Betrieb von Glücksspielautomaten bestehen.
- Im Weiteren erläutert Dr. Haensch, dass auch zukünftig nicht nicht damit zu rechnen ist, dass sich die Anzahl der Glücksspielstätten auf gesamtstädtischer Ebene wesentlich verringern wird. Es wird klargestellt, dass das Vergnügungsstättenkonzept im Wesentlichen als Handlungskonzept für die zukünftige Steuerung von neuen Vergnügungsstätten genutzt werden kann und bisherige Fehlentwicklungen nur mit großem Aufwand (z. B. Aufkauf betroffener Immobilien durch die Stadt) zu korrigieren sind.
- Im konzeptionellen Teil empfiehlt die cima u. a. den Ausschluss von Spielhallen, wettbüros und Erotikbetrieben in den drei Zentren Wiesdorf, Opladen und Schlebusch; lediglich freizeitbezogene Vergnügungsstätten können ausnahmsweise zulässig sein. Innerhalb der Nahversorgungszentren sind alle Formen von Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- Die Besucher aller drei Informationsveranstaltungen sprachen sich dafür aus, einem weiteren Zuwachs an Vergnügungsstätten, v. a. an Standorten mit besonderer städtebaulicher bzw. versorgungsstruktureller Bedeutung (z. B. den zentralen Versorgungsbereichen) entgegenzuwirken und ggf. rechtliche Mittel zur Reduzierung solcher Spielstätten einzusetzen.



Protokoll: Christoph Mathia, cima
Köln, den 02.06.2017

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

In den Informationsveranstaltungen wurden keine Äußerungen vorgebracht, die Gegenstand des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes betreffen. Eine Abwägung ist daher nicht notwendig.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Das Protokoll der Informationsveranstaltungen wird zur Kenntnis genommen.

I / A 2: 13_Änd_Äußerung_01

Von: [REDACTED]

Gesendet: Montag, 27. März 2017 15:08

An: Schür, Petra

Betreff: 13. Änderung des Flächennutzungsplanes "Zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen der

[REDACTED]
[REDACTED]

40764 Langenfeld

regen wir als Betreiber bzw. Mieter der [REDACTED] Filialen in Leverkusen an, folgende Änderungen in die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren“ aufzunehmen.

- Ausdehnung des Nahversorgungszentrums Hitdorf in süd-östlicher Richtung entlang der Hitdorfer Straße bis zum Kreisverkehr „An den Rheinauen“ um der Rolle des dort ansässigen ALDI-Marktes als Nahversorger, vor allem unter Berücksichtigung der weiteren Entwicklung der Wohngebiete im Süden Hitdorfs, gerecht zu werden.
- Berücksichtigung des Kreuzungsbereiches Lützenkirchener Str./Feldstr. in Quettingen als Nahversorgungszentrum, da der hier ansässige ALDI-Markt eine zentrale Rolle in der täglichen Nahversorgung der Wohngebiete südlich des Wiembaches spielt.
- Würdigung der Einzelhandelsnutzungen im Bereich Theodor-Adorno-Str./Ernst-Bloch-Str. als Nahversorgungszentrum - da hier stadtteilübergreifend für den Norden Steinbüchels, sowie den südlichen Teil Lützenkirchens die Nahversorgung sichergestellt wird.

Alle hier benannten Standorte sind durch die bisherige Planung in der Entwicklung zu zukunftsfähigen Einzelhandelsstandorten mit Nahversorgungsfunktion bei stetig wachsender Bevölkerungsdichte begrenzt. Die Anpassung an sich ändernde Kundenbedürfnisse (Frischware, Kühlware, Snacks, loses Obst u. Gemüse), wirtschaftliche Rahmenbedingungen und branchenübliches Flächenwachstum sind die Basis für eine langfristig ausgerichtete Nahversorgung der Bürger mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs. Damit eine langfristige Standortpolitik diese Nahversorgung auch sicherstellen kann, ist eine Weiterentwicklung der Standorte notwendig, die mit den nun festzulegenden Änderungen des Flächennutzungsplanes gestaltet werden sollte.

Für weitergehende Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Vorbemerkung:

Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche Leverkusens erfolgte auf Grundlage einer flächendeckenden gesamtstädtischen Erhebung der Einzelhandelsbetriebe sowie einer Erhebung der für zentrale Versorgungsbereiche prägenden Dienstleistungsbetriebe, öffentlichen Einrichtungen und Gastronomiebetriebe.

Die konkrete räumliche Abgrenzung wurde auf Grundlage funktionaler und städtebaulicher Kriterien festgesetzt.

Hierzu gehören folgende Kriterien

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte
- Multifunktionalität (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomiebetriebe)
- Verkehrliche Erreichbarkeit (ÖPNV, Pkw, Radfahrer, Fußgänger, ruhender Verkehr)
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Passantenfrequenz

Städtebauliche Kriterien

- Siedlungsräumliche Lage im Stadtgebiet
- Städtebauliche Einheit
- Bebauungsstruktur
- Barrieren (Verkehrstrasse, Bahnlinie)

Zu Spiegelstrich 1 Ausdehnung des Nahversorgungszentrums Hitdorf

Der ALDI-Markt in Hitdorf übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion als Nahversorger für die ortsansässige Bevölkerung. Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Hitdorf erfolgte in süd-östlicher Richtung entlang der Hitdorfer Straße bis zum Kreuzungsbereich Langenfelder Straße. Ab der Langenfelder Straße bleibt der durchgängige Einzelhandelsbesatz aus, die Nutzungsstruktur ändert sich, Leerstände nehmen zu und der Zentrumscharakter geht verloren. Eine weitere Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs in süd-östlicher Richtung würde den rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche widersprechen

Zu Spiegelstrich 2 Berücksichtigung des Kreuzungsbereiches Lützenkirchener Str./Feldstr. in Quettingen als Nahversorgungszentrum:

Der Kreuzungsbereich Lützenkirchener Str./Feldstr. in Quettingen ist durch einen Lebensmitteldiscounter sowie sonstige ergänzende Einzelhandelsnutzungen (Bäckerei, Bekleidungsgeschäft, Kiosk) geprägt.

Laut Einzelhandelserlass NRW zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche „...durch ein gemischtes und kompaktes, d.h. räumlich verdichtetes, Angebot an öffentlichen und privaten Nutzungen aus (u.a. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen). Diese Nutzungsmischung bildet sich sowohl in der Fläche (horizontale Gliederung) als auch in der Höhe (vertikale Gliederung) ab“ (Einzelhandelserlass NRW, Kap. 3.1.2 Zentrale Versorgungsbereiche).

Der Kreuzungsbereich Lützenkirchener Str./Feldstr. erfüllt die o.g. rechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht. Die Einzelhandelsdichte ist gering; sonstige öffentliche und private Nutzungen fehlen gänzlich

Zu Spiegelstrich 3 Würdigung der Einzelhandelsnutzungen im Bereich Theodor-Adorno-Str./Ernst-Bloch-Str. als Nahversorgungszentrum:

Das Einzelhandelsangebot im Bereich Theodor-Adorno-Str./Ernst-Bloch-Str. ist beschränkt auf einen Lebensmitteldiscounter, einen Lebensmittelvollsortimenter sowie einen Bäckereibetrieb. Zusätzliche für einen zentralen Versorgungsbereich strukturprägende private (Dienstleister, gastronomische Einrichtungen) sowie öffentliche Einrichtungen existieren nicht. Die Festsetzung eines Nahversorgungszentrums im Bereich Theodor-Adorno-Str./Ernst-Bloch-Str. würde demnach den rechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht gerecht werden

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die o.g. Standorte im Einzelhandelskonzept zwar nicht als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, diese jedoch im Hinblick auf eine flächendeckende wohnungsnah Grundversorgung im Stadtgebiet besondere Beachtung als solitäre Nahversorgungsstandorte finden werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

I / B Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine Äußerungen eingegangen.