

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen Beteiligung der Öffentlichkeit analog § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Ö 1	<div style="background-color: black; width: 500px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> (gleichzeitig Stellungnahme des NLK e.V.)
	<div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;"> <p>28. 04. 25 <i>SS</i></p> <p><i>ka → 2012</i></p> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Umweltverein Leverkusen</p> <p>c/o</p> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 30px; margin: 5px 0;"></div> <p>Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Hauptstraße 101 51373 Leverkusen BETEILIGUNGEN@Stadt.Leverkusen.de</p> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; margin-top: 5px;"></div> </div> <div style="width: 45%; text-align: right;"> <p>22.04.2025</p> </div> </div> <p style="margin-top: 20px;">Stellungnahme zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2025 für die Stadt Leverkusen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren. Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister.</p> <p>Hiermit werden form- und fristgerecht nachfolgende Einwendungen bezüglich der Teilfortschreibungen des Einzelhandelskonzeptes 2025 für die Stadt Leverkusen erhoben.</p> <p>0.</p> <p>Zuvorderst darf erneut moniert werden, dass eine digitale Offenlage der Unterlagen nicht fristgerecht und dauerhaft erfolgt ist.</p> <p>Darüber hinaus wurde die Offenlage in nicht unerheblicher Art und Weise innerhalb der Schulferien (Osterferien) durchgeführt.</p> <p>Die vorliegenden Verfahrensmängel führen bereits zur formalen Rechtswidrigkeit des Verfahrens zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2025 für die Stadt Leverkusen.</p> <p>1.</p> <p>Die Bewertungen und Festsetzungen von Nahversorgungszentren, Solitären Nahversorgungslagen und Lebensmittelmärkten an städtebaulich nicht integrierten Standorten können im Ergebnis nicht nachvollzogen werden.</p>

1.1

Im Bereich Leverkusen-Bergisch-Neukirchen wird das Nahversorgungszentrum auf die Wuppertalstraße ausgedehnt.

Bei der ehemals eigenständigen Stadt Bergisch Neukirchen handelt es sich um ein historisch gewachsenes Straßendorf entlang der Burscheider Straße.

Der ehemalige EDEKA-Markt an der Wuppertalstraße in unmittelbarer Nähe zur Apotheke und Sparkassenfiliale wurde vor mehr als 10 Jahren geschlossen.

Nachfolgemöglichkeiten durch einen Frischemarkt, türkischen oder polnischen Markt oder einen Drogeriemarkt wurden von Seiten des Vermieters nicht genutzt.

Der neben der Stadthalle Bergisch Neukirchen errichtete Aldi-Markt wurde in rechtlich unzulässiger Art und Weise ohne Bebauungsplan in einem bauplanungsrechtlichen Außenbereich errichtet.

Insoweit handelt es sich bei der neben dem Aldi-Markt befindlichen Außenbereichsfläche (Siefen) nicht um eine Baulücke, die im Rahmen von Baumaßnahmen gemäß § 34 BauGB mit einer weiteren Einzelhandelsansiedlung geschlossen werden könnte.

Bei der in der Wuppertalstraße liegenden Grünfläche handelt es sich um eine bis an die Hüscheider Gärten hinan reichende ökologisch bedeutsame und ökologisch wertvolle Außenbereichsfläche, die insgesamt einen wichtigen Verbindungskorridor zwischen Hüscheider Gärten und den Wupperriederungen schafft und garantiert.

Zudem fungiert sie als wichtige Kalt-/Frischluftentstehungszone für den Stadtteil Bergisch Neukirchen und darüber hinaus.

In der vorliegenden Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen wird zurecht darauf hingewiesen, dass eine ortsnahe Lebensmittelversorgung auch dann sichergestellt wird, wenn weitere Lebensmittelmärkte zu Fuß im Umkreis von 1 km, mit dem Fahrrad in einer Entfernung von bis zu 2,5 km oder durch eine vorhandene Anbindung an den ÖPNV sichergestellt ist.

Diese Voraussetzungen sind im Stadtteil Bergisch Neukirchen nachhaltig erfüllt.

Wie zutreffend ausgeführt wird, übernimmt der nunmehr auf eine Verkaufsfläche von 1000 m² (Großflächiger Einzelhandel) erweiterte Aldi-Markt die Aufgabe der Nahversorgung.

Darüber hinaus wird er von zahlreichen Hofläden und Bäckereien bei der Versorgung von frischen Grundnahrungsmitteln auskömmlich ergänzt.

Durch die hervorragende Anbindung an den regionalen und überregionalen ÖPNV lassen sich Lebensmittelmärkte in unmittelbarer Umgebung von Bergisch Neukirchen in Leichlingen, Burscheid und Opladen erreichen.

Die weitere Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wird daher als nicht angemessen und notwendig angesehen.

Eine angebliche Unterversorgung des Stadtteils Bergisch Neukirchen mit Lebensmitteln muss als nicht gegeben festgehalten werden.

2.

Diesbezügliche Aussagen stehen zudem in scharfem Widerspruch zur Beschreibung der Aufgabenfunktionen des EDEKA-Marktes an der Pommernstraße.

Dort wird ausgeführt, dass der EDEKA-Markt bei einem Verkaufsflächenangebot von circa 1.450 m² und einem Versorgungsbereich von circa 8.319 Einwohnern im Umkreis von 1.000 Metern auch wesentliche Teile von Quettingen und Bergisch Neukirchen mit versorgt.

Warum die Stadt Leverkusen dem Betreiber des EDEKA-Marktes eine Erweiterung des Einzelhandels untersagt und eine komplementäre Ansiedlung eines Discounters zuzüglich eines Drogeriemarktes auf dem Areal der Alten Fabrik zwischen Pommernstraße und Stauffenbergstraße bislang verhindert, bleibt nicht nachvollziehbar.

Die im Gutachten getätigten Aussagen:

„Der Markt ist bereits großflächig; eine erneute, umfangreiche Erweiterung ist nicht zu befürworten; dies entspräche nicht mehr der derzeitigen Funktion einer Nahversorgungsergänzung für die umliegenden Wohngebiete.

Ebenso ist eine Einbeziehung der westlich an den vorhandenen Markt angrenzenden Grundstücke (Stauffenbergstraße / Zur Alten Fabrik) in den Bereich der Solitären Nahversorgungslage im Hinblick auf den Bedarf für weitere Nahversorgungsangebote nicht geboten.“

bleiben nicht zuletzt aufgrund der auch vom Gutachten ausgeführten ergänzenden Nahversorgungsfunktionen für die Stadtteile Quettingen und Bergisch Neukirchen nachhaltig unverständlich.

Es ist demnach davon auszugehen, dass eine Erweiterung am Standort Pommernstraße/Stauffenbergstraße nicht erwünscht ist, um weiteren Großflächigen Einzelhandel im Bereich Bahnhofstraße/Europallee etablieren zu können.

2.

Das Nahversorgungszentrum in Quettingen soll mangels (großflächigem) Einzelhandel und aufgrund fehlender Ansiedlungsflächen (nach dem Wegzug des Nettomarktes von der Maurinusstraße in den Bereich Quettinger Straße/Feldstraße mit ca. 500 m² Verkaufsfläche) aufgegeben werden.

Die (eingeschränkte) Nahversorgungsfunktion soll nunmehr mit ca. 400 m² Verkaufsfläche dem polnischen Lebensmittelmarkt im Bereich Quettinger Straße/Jakob-Fröhlen-Straße zugesprochen werden (Solitäre Nahversorgungslage).

Weitere Nahversorgungsfunktionen sollen weiterhin dem o.g. Nettomarkt wie dem Aldi-Markt an der Lützenkirchener Straße (ca. 800 m² Verkaufsfläche) zugesprochen werden.

Nachhaltig irritierend bleibt, dass für den Aldi-Markt an der Quettinger Straße eine Erweiterung (auf 976 m²) befürwortet wird, eine Erweiterung des Netto-Marktes an der Quettinger Straße/Feldstraße von derzeit circa 500 m² jedoch nicht:

„Handlungsbedarf zur planungsrechtlichen Steuerung ergibt sich aus der veralteten Grundlage des Bebauungsplans (BauNVO 1977).

Eine (großflächige) Erweiterung ist auf Grund der Lage außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche und des vergleichsweise geringen Bevölkerungspotenzials im fußläufigen Einzugsbereich nicht zu befürworten; aufgrund der bestehenden baulichen Situation der Bestandsimmobilie ist zudem voraussichtlich kein Flächenpotenzial vorhanden; eine Erweiterung bis zur Grenze der Großflächigkeit wird als verträglich eingestuft.“

Somit erwächst dem polnischen Geschäft an der Quettinger Straße/Jakob-Fröhlen-Straße mit 400 m² die Funktion des Nahversorgers im Zentrum von Quettingen.

Die Ausführungen sind insoweit bemerkenswert, hat die Stadt Leverkusen bislang die Auffassung vertreten, dass Lebensmittelmärkte in dieser Größenordnung nicht mehr zeitgemäß seien und die unmittelbare Nahversorgung nicht sicherstellen können.

Mit dieser Begründung wurde seinerzeit der Neubau eines EDEKA-Marktes an der Wuppertalstraße mit circa 1.400 m² Verkaufsfläche begründet.

2.1

Die dem Stadtteil Quettingen zugeordneten Einzelhandelsbetriebe des REWE-Marktes sowie des Aldi-Marktes an der Schlebuscher Straße (Leverkusen-Fixheide) werden als dezentrale Standorte mit keiner Nahversorgungsfunktion klassifiziert.

Dennoch erfüllen sie faktisch, wie im Gutachten selbst ausgeführt, ein (ergänzendes Nahversorgungsangebot für die Stadtteile Alkenrath und Quettingen).

Auch eine Anbindung via Rad- und Fußweg an die Stadtteile Quettingen und Opladen (Neue Bahnstadt) und Alkenrath ist gegeben.

Insofern bleibt unverständlich, warum eine gewünschte Vergrößerung des Aldi-Marktes an dieser Stelle nicht erwünscht sein soll ?

„Im Fall des ALDI-Markts besteht ein Erweiterungsinteresse (Grossflächigkeit)

Handlungsempfehlung:

Von einer Vergrößerung der Verkaufsfläche am Standort Schlebuscher Straße ist auf Grund möglicher städtebaulicher Folgewirkungen für die Zentralen Versorgungsbereiche (insbes. NVZ Alkenrath, NVZ Quettingen) dringend abzusehen. Es handelt sich um keine siedlungsintegrierte Lage. Zudem ist am Standort bereits ein großflächiger Rewe-Markt etabliert, der die Zentrenentwicklung der Stadtbezirks- und Nahversorgungszentren möglicherweise bereits negativ beeinflusst.“

3.

Die Einzelhandelsbetriebe an der Schlebuscher Straße (REWE-Markt (Kaufpark) und Aldi-Markt) an der Schlebuscher Straße dienen gleichsam auch der Nahversorgung des Stadtteils Alkenrath.

Nach den Kriterien der Gutachter erfüllt der Netto-Markt in Alkenrath mit rund 600 m² Verkaufsfläche nicht den aktuellen Ansprüchen an Verkaufsflächen von Nahversorgungsmärkten.

Eine Vergrößerung am Standort selbst ist nicht möglich.

Es darf in diesem Zusammenhang daran erinnert werden, dass bereits die Errichtung des Netto-Marktes an dieser Stelle höchst umstritten gewesen ist, da hierfür die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „angepasst“ werden mussten, um den Markt bauplanungsrechtlich im Außenbereich überhaupt genehmigen zu können.

Auch vor diesem Hintergrund bleibt die „Empfehlung“ einer Erweiterung insbesondere des Aldi-Marktes an der Schlebuscher Straße in einem ehemaligen Gewerbegebiet nicht zuzustimmen, nachhaltig unverständlich.

4.

Die Errichtung eines REWE-Marktes an der Reuterstraße in Leverkusen Schlebusch in Teilen des Schulgartens der Thomas-Morus-Grundschule wird in unzutreffender Weise dem Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Ring/Mülheimer Straße zugeordnet.

Die Errichtung eines bis zu 1.750 m² Verkaufsfläche geplanten REWE -Marktes in einem ansonsten reinen Wohngebiet dient nachweislich nicht der Nahversorgung, sondern soll vornehmlich Kundenströme entlang der Mülheimer Straße und des Willy-Brandt-Rings abschöpfen.

Der geplante REWE-Markt an der Reuterstraße soll somit auch nach bisher eigenen Bekundungen in Konkurrenz zum Einzelhandelsstandort an der Stixchesstraße in Leverkusen - Manfort treten.

Dort soll einem bestehenden Lidl-Markt mit 780 m² Verkaufsfläche eine entsprechende Vergrößerung versagt werden, obgleich dort sehr gute Anbindungen für den Fuß- und Radverkehr, wie auch den Bahn- (Linie Köln-Wuppertal) und Busverkehr entlang der Stixchesstraße und Gustav-Heinemann-Straße bestehen.

5.

Bezeichnend sind die Ausführungen der Gutachter, der bestehende Frischmarkt Teske in der Waldsiedlung mit einer Verkaufsfläche von circa 200 m² übernehme mit weiteren Kleinbetrieben (insgesamt 425 m² im Bereich Lebensmittel) die Versorgungsfunktion der Waldsiedlung in Leverkusen-Schlebusch.

Warum für den Stadtteil Bergisch Neukirchen andere Maßstäbe bezüglich der ausreichenden Versorgung mit Lebensmitteln angesetzt werden als für den Stadtteil Leverkusen-Waldsiedlung bleibt nicht nahvollziehbar und in sich unschlüssig, zumal die

Waldsiedlung auch fußläufig, mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV an die Versorgungszentren von Schlebusch-Mitte und Bergisch Gladbach-Schildgen angeschlossen ist.

5.1

Gleichsam wird für den Netto-Markt in Rheindorf-Süd an der Felderstraße mit rund 450 m² Verkaufsfläche eine wichtige Nahversorgungsfunktion in integrierter Lage für eine Wohnbevölkerung von circa 10.546 Einwohnern (im Radius von 1.000 Metern) gesehen.

Auch dieses Beispiel veranschaulicht, dass die Nahversorgung auch von Einzelhandelsbetrieben mit kleiner Verkaufsflächengröße sogar unterhalb von 700 m² gewährleistet werden kann.

5.2

Andererseits werden dem Penny-Markt im Kreuzungsbereich Kalkstraße/Gustav-Heinemann-Straße (Gneisenaustraße) mit einer Verkaufsfläche von rund 780 m² und einer Versorgung von circa 5.719 Einwohnern im Nahbereich (Radius von 1.000 Metern) wegen angeblich mangelhafter städtebaulicher Integration keine Erweiterungsmöglichkeiten zugesprochen, obgleich dem Standort eine ergänzende Nahversorgungsfunktion für das Nahversorgungszentrum Manfort (900 Meter Entfernung) und zum ehemaligen Nahversorgungszentrum Heidehöhe /Sauerbruchstraße (Kalkstraße) (700 Meter Entfernung) zugesprochen werden.

5.3

Auch die Herabstufung des Nahversorgungszentrums Heidehöhe/Sauerbruchstraße (Kalkstraße) zu einem Solitärstandort bleibt nachhaltig unverständlich.

Nach Aufgabe des EDEKA-Marktes an dieser Stelle waren alle Beteiligten froh, dass zumindest ein Nettomarkt mit rund 600 m² Verkaufsfläche mit angeschlossener Bäckerei am Standort erhalten werden konnte.

Weiterhin befinden sich in Richtung des Städtischen Klinikums weitere kleinteilige Geschäfte, so dass sehr wohl von einem Nahversorgungszentrum an dieser Stelle gesprochen werden kann.

6.

Die Ansiedlung eines Versorgungszentrums innerhalb eines reinen Wohngebiets an der Charlottenburger Straße in Leverkusen-Fettehenne im Umfang von insgesamt circa 1.900 m², bestehend im Wesentlichen aus einem Discounter und einem Drogeriemarkt, wird an dieser Stelle als zu großflächig angesehen.

Es werden Verdrängungseffekte bezüglich des bestehenden EDEKA-Marktes an der Berliner Straße mit einer Verkaufsfläche von derzeit 800 m² inklusive der angeschlossenen Bäckerei befürchtet.

Eine kleinteiligere Ansiedlung an der Charlottenburger Straße wäre dem Wohnumfeld deutlich angemessener und in Bezug auf den bestehenden EDEKA-Markt deutlich wettbewerbsverträglicher.

7.

Der Einzelhandelsstandort an der Ernst-Bloch-Straße/Theodor-Adorno-Straße wird nach den Gutachtern als solitärer Einzelhandelsstandort klassifiziert.

Die Einordnung lässt außer Acht, dass der Standort inmitten angrenzender Wohngebiete liegt und nicht nur den Stadtteil Steinbüchel, sondern auch die angrenzenden Stadtteile Lützenkirchen und Bruchhausen mitversorgt.

Bereits die Ansiedlung des Aldi-Marktes (circa 800 m² Verkaufsfläche) in unmittelbarer Nähe zum bereits bestehenden EDEKA-Markt (ehemals Kaiser's Kaffeegeschäft, circa 860 m² Verkaufsfläche) musste seinerzeit durch die Anwohnerinnen erstritten werden, da die Verwaltung damals ausschließlich die Ansiedlung von Gewerbebetrieben präferierte.

Die Verwaltung hat derzeit eine Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe (Aldi-Markt und EDEKA-Markt) mit der Begründung untersagt, der Standort sei nicht hinreichend städtebaulich integriert.

Nunmehr wird von Seiten der Gutachter eine Erweiterung insbesondere des Aldi-Marktes zur planerischen und perspektivischen Sicherung des Nahversorgungsstandortes befürwortet.

Zur Begründung wird die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung sowie die Erweiterung des Wohngebietes am Fester Weg um 250 Wohneinheiten bzw. 500 Einwohner begründet, die den Nahversorgungsstandort fußläufig erreichen sollen.

7.1

Bezeichnend ist, dass dem Aldi-Markt in Leverkusen-Hitdorf (Hitdorfer Straße) mit einer Verkaufsfläche von rund 1.060 m² in solitärer Einzelhandelslage (Gewerbegebietslage) als integrierter solitärer Einzelhandelsstandort zur ergänzenden Versorgung des in rund 700 Meter entfernten Nahversorgungszentrums Hitdorf ohne weiteres entsprechende Vergrößerungsabsichten gewährt werden sollen, obgleich gutachterlich diesbezügliche Kaufkraftabflüsse für den Stadtteil Rheindorf prognostiziert werden.

8.

Die Stadt Leverkusen hat bislang die Erweiterung des REWE-Marktes an der Gerhart-Hauptmann-Straße abgelehnt. Als Begründung wurde eine wenig integrierte Lage außerhalb des Zentralen Nahversorgungsbereichs in Opladen angegeben.

Die Gutachter kommen nunmehr zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem Nahversorgungsstandort an der Gerhart-Hauptmann-Straße mit 1.450 m² Verkaufsfläche inklusive Bäckerei und separatem Getränkemarkt um einen städtebaulich integrierten Standort mit Nahversorgungsfunktion handelt.

Immerhin befindet sich der Standort nur 600 Meter vom Ortszentrum entfernt und versorgt im Umkreis von 1.000 Metern rund 9.225 Menschen.

Warum sich die Verwaltung weiterhin gegen eine Erweiterung am Standort um lediglich 150 m² zuzüglich einer Überbauung mit Wohnraum widersetzt, bleibt nachhaltig unverständlich.

8.1

Auch bezüglich des Lidl-Marktes an der Bonner Straße hat die Stadt Leverkusen entsprechende Erweiterungsabsichten bislang bauplanungsrechtlich aufgrund der mangelnden städtebaulichen Integration außerhalb des Nahversorgungszentrums Opladens abgelehnt.

Nunmehr wird eine Erweiterung des Discounters von bislang 775 m² auf sodann 1.300 m² Verkaufsfläche befürwortet und somit die Schwelle der Großflächigkeit deutlich überschritten.

Die Vorgehensweise der Stadt Leverkusen zu den Erweiterungsabsichten des REWE-Marktes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Lidl-Markt ist daher nicht plausibel.

8.2

Der Aldi-Standort an der Bonner Straße mit einer Verkaufsflächengröße von 980 m² und einem Versorgungsgrad von rund 6.727 Einwohnern im Umkreis von 1.000 Metern wird als städtebaulich nicht integrierter Standort klassifiziert, obgleich er fußläufig, mit dem Fahrrad und dem ÖPNV gut zu erreichen ist und die Siedlung auf und unterhalb des Birkenbergs unmittelbar versorgt.

Auch hier wird eine Erweiterung anders als beim Lidl-Markt an der Bonner Straße kategorisch ausgeschlossen.

Auch diese Vorgehensweise ist bleibt nachhaltig unverständlich.

9.

Der ehemalige EDEKA-Markt an der Bundesstraße 8 (Adolf-Kaschny-Straße) wurde bereits im Jahr 2021 geschlossen. Er verfügte über 2 Etagen über eine Verkaufsfläche von rund 3.000 m², zum Schluss im Erdgeschoss nur noch über eine Verkaufsfläche von rund 1.500 m².

Er bot aufgrund der unmittelbaren Nähe eine gute Nahversorgung für die Stadtteile Opladen und Küppersteg.

Dennoch kann sich die Stadt Leverkusen bislang mit dem Investor eines neuen Kaufparkgebäudes trotz des Bestandschutzes nicht auf einen Neubau einigen und hat diesen bislang bauplanungsrechtlich nicht genehmigt.

Genehmigungsfähig wären 5.200 m², geplant sind 3.700 m² Verkaufsfläche.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Fixheider Straße und zur Bundesautobahn 3 werden viele Einkäufe auf und von dem Weg zur Arbeit erledigt.

Das Verhalten der Stadt Leverkusen bleibt daher außerordentlich unverständlich.

10.

Gleichsam wird der Lidl-Markt an der Hardenbergstraße als unzureichend integrierter Standort bewertet.

Dabei ist er fußläufig, mit dem Fahrrad und dem ÖPNV (Bushaltestelle fast vor dem Eingang) gut zu erreichen und versorgt das Zentrum von Küppersteg und die Siedlung am Neuenhof.

Er bietet somit eine gute Ergänzung zum Nahversorgungszentrum Küppersteg.

Der an der Küppersteger Straße gelegene Netto-Markt mit einer Verkaufsfläche von 800 m² wird von den Gutachtern selbst als nicht optimal beschrieben:

„Derzeit keine Neuansiedlungen geplant

- aktuell kein grossflächiger Lebensmittelmarkt; Erweiterungspotenzial am NETTO-Standort ist zu prüfen
- Einschränkung der Attraktivität des NETTO-Standorts durch gegenwärtige bauliche Situation mit rücksseitigem Marktzugang (von der Kueppersteger Strasse nicht einsehbar) und einem schmalen, langen Zuweg für Autofahrer und Fussgänger“

Eine ablehnende Haltung zur Vergrößerung des Lidl-Marktes an der Hardenbergstraße bleibt daher nicht nachvollziehbar.

11.

Der Aldi-Markt an der Peschstraße in Leverkusen-Wiesdorf hätte gleichsam wie der Elektrofachmarkt Wallraff (publikumsintensive Nutzungen) unter Beachtung der diesbezüglichen Seveso-Richtlinien nicht genehmigt werden dürfen.

Darüber hinaus wurde die Verkaufsfläche des Aldi-Marktes nach Aufgabe des DM-Drogerie-Marktes noch auf 1.200 m² vergrößert.

Die gutachterlich angedachten zukünftigen Planungsbeschränkungen bezüglich schutzbedürftiger Nutzungen greifen somit bezüglich der bestehenden und bereits erweiterten Einzelhandelsbetriebe nachhaltig ins Leere.

12.

Im Bereich der ehemaligen City C in Leverkusen ist die Etablierung eines weiteren Nahversorgers geplant.

Die Grundversorgung ist mit einem REWE-Markt in der Rathausgalerie (1.200 m² Verkaufsfläche), einem REWE-Markt an der Nobelstraße (1.100 m² Verkaufsfläche), zwei Rossmann-Drogerie-Filialen mit 600 m² und 500 m² Verkaufsfläche, einem DM-

Drogerie-Markt mit 500 m² Verkaufsfläche und einem Türkischen Supermarkt mit 500 m² auskömmlich sichergestellt.

Bei der Etablierung eines zusätzlichen herkömmlichen Nahversorgers besteht die Gefahr eines nicht erstrebenswerten Verdrängungswettbewerbs.

Dabei ist zu beachten, dass insbesondere der Vollsortimenter an der Nobelstraße erhalten bleiben muss, trägt er am Ende der Fußgängerzone und der Hauptstraße zur maßgeblichen Belebung der Fußgängerzone und der Hauptstraße in Wiesdorf bei.

Ein zusätzlicher Nahversorgungsbetrieb in der City C kann daher ausschließlich in der Etablierung eines Spezialitätengeschäftes oder eines Bio-Supermarktes gesehen werden.

Auch die Ansiedlung eines zusätzlichen Discounters im Zentrum von Leverkusen muss insoweit kritisch betrachtet werden, würde auch dieses unvermeidlich zur Verdrängung von bestehendem Lebensmitteleinzelhandel führen, befindet sich der bereits bestehende Aldi-Markt mit 1.200 m² Verkaufsfläche lediglich 250 Meter vom Stadtzentrum (City C) entfernt.

13.

Das vorliegende Gutachten ist in vielen Bereichen nicht stringent und plausibel.

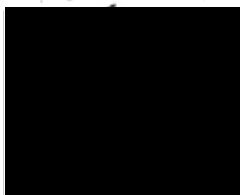
Es entsteht der Eindruck, dass die jeweiligen Stadtteile nach unterschiedlichen und nicht nachvollziehbaren Kriterien beurteilt und bewertet werden.

Es verdeutlicht zudem, dass die bisherige fachliche Einschätzung der Stadt Leverkusen von den Gutachtern nicht geteilt und widerlegt werden kann.

Es zeigt im Ergebnis auch, wie kritisch fachliche Einlassungen, gleich ob von Gutachtern oder Verwaltungen, zu betrachten und im Ergebnis zu bewerten sind, unterliegen sie offensichtlich doch der Volatilität von Zeit und bis dato angeblich vorherrschender Meinung.

Vorab vielen Dank für Ihr Verständnis und Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen,



10

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 0.)

Bei der Offenlage eines Einzelhandelskonzeptes handelt es sich um kein klassisches Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wie bei der Aufstellung eines Bebauungsplans. Eine Offenlage des Konzeptentwurfs erfolgt damit auf freiwilliger Basis analog § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

(BauGB). Demnach verbleibt die Offenlage der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zugleich unabhängig vom Auslegungszeitraum und äußerlichen Rahmenbedingungen wie bspw. Schulferien. Ein Verfahrensfehler liegt somit an dieser Stelle nicht vor.

Zu 1.1)

Die detaillierte Prüfung der Zulässigkeit/Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist nicht Bestandteil der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Diese muss vorhabenbezogen in zukünftigen Planungs- und Genehmigungsverfahren erfolgen.

Zugleich ist eine Prüfung der Genehmigungslage, bspw. ob ein Betrieb unzulässigerweise errichtet worden ist, kein Bestandteil der Teilfortschreibung. Bei der Betrachtung der Versorgungssituation ist die Verkaufsflächenausstattung ins Verhältnis zur Einwohnerzahl des jeweiligen Stadtteils gesetzt worden. Für den Stadtteil Bergisch-Neukirchen ist hierbei mit einer Verkaufsfläche von 0,14 m² NuG-VK/Einwohner eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und damit die schlechteste Versorgung im ganzen Stadtgebiet im Lebensmittelbereich konstatiert worden. Diese Berechnungsmethode kam bereits im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2017) zur Anwendung. Aufbauend auf dieser Analyse, ist in der Teilfortschreibung die Empfehlung zur Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters im Bereich Wuppertalstraße ausgesprochen worden.

Zu 2.) – Edeka Pommernstraße

Gemäß der vorliegenden Teilfortschreibung steht der Schutz der Zentren an vorderster Stelle. Großflächige Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche zugelassen werden, wenn der Betrieb vorwiegend der wohnungsnahen Versorgung dient und Zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Entwicklungsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden.

Beim Standort Edeka Pommernstraße handelt es sich um einen dezentralen, autokundenorientierten Standort mit wenig Bevölkerungspotential im fußläufigen Einzugsgebiet. Der Einzugsbereich des Marktes überschneidet sich in erheblichem Maße mit dem Einzugsgebiet des Stadtbezirkszentrums Opladen. Es ist zu vermuten, dass der großflächige Edeka-Markt bereits heute ein nicht unerhebliches Kaufkraftpotential aus dem Stadtbezirkszentrum Opladen abzieht. Aus den o.g. Gründen ist von einer Erweiterung des Edeka-Marktes sowie einer Neuansiedlung von weiterem Einzelhandel auf dem Areal Alte Fabrik abzusehen. Diese Bewertung ist unabhängig von der Ansiedlung von weiterem großflächigen Einzelhandel im Stadtbezirkszentrum Opladen.

Zu 2.) – Nahversorgungszentrum Quettingen

Der Aldi-Markt an der Lützenkirchener Straße liegt inmitten eines bevölkerungsreichen Bereichs und verfügt über ein mögliches Entwicklungspotential mit einer baurechtlichen Genehmigung. Der Netto-Markt Quettinger Straße/

Feldstraße ist größtenteils umgeben von gewerblichen Nutzungen (Gewerbegebiet Fixheide) und liegt in einem Wohn- und Geschäftshaus, welches an dieser Stelle kein Flächenpotential für eine Erweiterung zulässt.

Zu 2.1)

Gemäß der vorliegenden Teilfortschreibung steht der Schutz der Zentren an vorderster Stelle. Großflächige Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche zugelassen werden, wenn der Betrieb vorwiegend der wohnungsnahen Versorgung dient und Zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Entwicklungsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden. Beim Standort Aldi/Rewe Schlebuscher Straße handelt es sich um einen dezentralen, autokundenorientierten Standort mit einem äußerst geringen Bevölkerungspotential (ledigl. ca. 1.000 EW) im fußläufigen Einzugsgebiet. Aufgrund des Vorhandenseins eines großflächigen Rewe-Marktes in diesem Bereich ist zu vermuten, dass sich der Standort bereits negativ auf die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche auswirkt, in dem dieser Kaufkraft aus den nächstgelegenen Nahversorgungszentren Alkenrath und Quettingen abzieht. Von einer Vergrößerung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes und damit dem Entstehen eines weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist von daher dringend abzuraten.

Zu 3.)

Es wird auf die unter Punkt 2.1 genannten Ausführungen verwiesen.

Zu 4.)

Der potentielle Rewe-Markt an der Reuterstraße ist dem Zentralen Versorgungsbereich Willy-Brandt-Ring/Mülheimer Straße zuzuordnen. Eine Entwicklung dieses Marktes trägt zum langfristigen Erhalt des Nahversorgungszentrums und damit zur Sicherung der Nahversorgung für Teile des Stadtteils Schlebusch bei. So ist nach Schließung eines kleinflächigen polnischen Supermarktes aktuell kein strukturprägender Lebensmittelmarkt im betreffenden Nahversorgungszentrum vorhanden. Eine Konkurrenz zum Einzelhandelsstandort an der Stixchesstraße ist an dieser Stelle nicht gegeben. Der dort bestehende Lidl-Markt liegt außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche (VK) des Lidl-Marktes widerspricht den Zielen der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Leverkusen. Der Stadtteil Manfort weist bereits eine überdurchschnittliche VK-Dichte im Lebensmittelsegment auf, darüber hinaus handelt es sich um einen dezentralen Standort. Der fußläufige Nahbereich (700 Meter-Radius) des Lidl-Marktes weist ein Einwohnerpotenzial von schätzungsweise lediglich 4.000 Einwohnern auf. Mit der im Bebauungsplan festgesetzten Begrenzung der Verkaufsfläche hat die Stadt zudem ihre planerischen Zielsetzungen zur Einzelhandelssteuerung für den o.g. Bereich geltend gemacht.

Zu 5.)

Die Versorgungssituation mit Lebensmittelverkaufsfläche ist sowohl im Stadtteil Schlebusch (inkl. Waldsiedlung) als auch im Stadtteil Bergisch-Neukirchen als unterdurchschnittlich zu bewerten. In der Waldsiedlung gibt es keine Möglichkeit, einen zusätzlichen Nahversorger anzusiedeln, da die Flächenpotentiale fehlen. Somit stehen für die Versorgung der Bevölkerung lediglich ein kleinflächiger Edeka-Markt sowie ergänzende Kleinbetriebe zur Verfügung. Im Stadtteil Bergisch-Neukirchen dagegen besteht mit der Fläche an der Wuppertalstraße eine Möglichkeit, im Rahmen der Ansiedlung eines Vollsortimenters die Verkaufsflächendichte auf ein standortangemessenes Niveau ansteigen zu lassen.

Zu 5.1)

Eine Nahversorgung kann durchaus durch Einzelhandelsbetriebe mit einer kleinen Verkaufsflächengröße sichergestellt werden. Dies ist oftmals dann der Fall, wenn auf Grund der Lage eines Marktes in einem Wohnhaus kein weiteres Flächenpotenzial vorhanden ist. Der Netto City, Felderstraße 120, ist als ein solches Beispiel anzusehen. Dieser liegt in siedlungsintegrierter Lage in einem Wohnhaus und weist keinerlei Flächenpotential für eine Erweiterung auf.

Zu 5.2)

Das Standortumfeld des Penny-Marktes an der Gneisenastraße ist maßgeblich durch Gewerbe geprägt. Eine seitens des Verfassers dieser Stellungnahme dargelegte Einwohnerzahl von rd. 5.700 Einwohnern im Nahbereich begründet nicht annähernd eine Nahversorgungsfunktion des Vorhabens. Mit einem Wert von 1,12 m² NuG VK/Einwohner ist der Stadtteil Manfort darüber hinaus deutlich übertversorgt. Eine zusätzliche Verkaufsfläche im Lebensmittelsegment wäre damit nicht bedarfsgerecht.

Zu 5.3)

Der Netto-Markt, Kalkstraße 124, stellt einen wichtigen Versorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage dar. Der Einzelhandelsbesatz sowie das Vorhandensein ergänzender Nutzungen im Nahversorgungszentrum Heidehöhe/Sauerbruchstraße ist jedoch zu gering, als dass dieser Bereich planungsrechtlich als Zentraler Versorgungsbereich begründet werden und damit in dieser Form bestehen bleiben kann. Darüber hinaus stellt die vorhandene Bahntrasse eine deutliche Barrierewirkung zwischen dem Netto-Markt und den Angeboten an der Sauerbruchstraße dar. Die Rücknahme des Zentralen Versorgungsbereichs und eine Einstufung des vorhandenen Netto-Marktes als Solitäre Nahversorgungslage Heidehöhe in städtebaulich integrierter Lage wird demnach empfohlen.

Zu 6.)

Mit lediglich einem kleinflächigen Edeka-Markt, welcher die Versorgungsfunktion übernimmt, ist die Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Fettehenne als unzureichend zu bewerten. Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters, eines Drogeriemarktes sowie weiterer ergänzender Angebote wird die Angebotssituation im Zentralen Versorgungsbereich Fettehenne deutlich verbessern und zu einer zukünftig bipolaren Struktur mit Angebotskonzentrationen an beiden Enden des Nahversorgungszentrums führen. Die Verträglichkeit des Vorhabens ist bereits im Rahmen eines Gutachtens der CIMA GmbH bestätigt worden. Die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes sowie des Discounters war ursprünglich sogar höher angesetzt; im o.g. Gutachten ist die Empfehlung ausgesprochen worden, die Verkaufsfläche der Märkte bis unter die Schwelle der Großflächigkeit zu reduzieren.

Zu 7.)

Mit der Etablierung zusätzlicher Wohneinheiten im Neubaugebiet Fester Weg wird die Kaufkraft im Nahbereich des Einzelhandelsstandorts Ernst-Bloch-Straße/Theodor-Adorno-Straße kontinuierlich ansteigen. Aufgrund der geringen Ausstattung des Stadtteils Steinbüchel mit Lebensmittelverkaufsfläche sowie der Nachbarschaft zu Wohnnutzungen ist eine geringfügige Erweiterung des Aldi-Marktes trotz der Gewerbegebietslage zu befürworten. Im Rahmen des Planverfahrens ist zu untersuchen, ob und in welchem Umfang im Sinne einer Bestandssicherung der Märkte eine verträgliche Erweiterung möglich ist.

Zu 7.1)

Der Aldi-Markt, Hitdorfer Straße 79, liegt in städtebaulich integrierter Lage mit einem ausreichenden Einwohnerpotential, um eine Nahversorgungsfunktion des Vorhabens begründen zu können. Die Verkaufsflächendimensionierung des Marktes ist als angemessen und ausreichend bewertet worden, aktuell sind keine Erweiterungsabsichten bekannt. Im Falle einer erneuten Erweiterung ist der bestehende Bebauungsplan anzupassen. Kaufkraftabflüsse für den Stadtteil Rheindorf sind in diesem Fall nicht prognostiziert worden.

Zu 8.)

Aufgrund divergierender Auffassungen seitens Eigentümer, Betreiber, Bezirksregierung und Stadtverwaltung über die Auswirkungen der Zusammenlegung des Getränkemarktes und des Vollsortimenters konnte keine Einigung über eine verträgliche Verkaufsflächengröße und rechtssichere Abwicklung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erzielt werden. Daher besteht das planungsrechtliche Ziel darin, den Bestand mittels Bebauungsplan festzusetzen.

Zu 8.1)

Bei dem Lidl-Standort Bonner Straße handelt es sich um einen einzelnen Anbieter im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) in städtebaulich integrierter Lage. Sowohl die Verträglichkeitsuntersuchung, als auch eine ergänzend beauftragte Plausibilitätsprüfung kommen zu dem Ergebnis, dass im Zuge der Erweiterung keine Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leverkusen gem. § 34 Abs. 3 BauGB einhergehen. Bei dem Standort Rewe Gerhart-Hauptmann-Straße dagegen handelt es sich um die Zusammenlegung zweier Märkte in einem Gebiet, in dem ein Bebauungsplan (§ 30 BauGB) in Aufstellung ist.

Zu 8.2)

Der Aldi-Standort Bonner Straße liegt in städtebaulich nicht-integrierter Gewerbegebietslage und weist ein geringes Bevölkerungspotential im fußläufigen Einzugsbereich auf. Die Bonner Straße als stark befahrene, innerörtliche Haupteinfahrt grenzt den Standort von den ostseitig gelegenen, kompakt bebauten Wohngebieten ab. Auf Grund dessen kommt dieser Bereich für eine Einstufung als Solitäre Nahversorgungslage nicht in Frage.

Zu 9.)

Die Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist nicht Bestandteil der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen.

Zu 10.)

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Zentralen Versorgungsbereich Küppersteg sowie des nur geringfügigen direkten Wohngebietsanschlusses ist von einer Erweiterung des Lidl-Marktes Hardenbergstraße abzusehen. Die direkte Nachbarschaft zum Zentralen Versorgungsbereich mit großen Überschneidungen der fußläufigen Nahbereiche stellt keine Ergänzung, sondern eine Konkurrenz zum Nahversorgungszentrum Küppersteg dar.

Zu 11.)

Die Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 09.12.1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (Seveso-II-Richtlinie) ist am 03.02.1997 in Kraft getreten. Erstmals war nun in Art. 12 die Forderung der Wahrung eines angemessenen Abstands zwischen Betriebsbereichen und so genannten schutzbedürftigen Nutzungen enthalten. Zu diesen gehören beispielsweise Wohngebäude/-gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete und – so weit wie möglich – Hauptverkehrswege. Die europarechtlichen Regelungen wurden in den Folgejahren in der Störfallverordnung (12. BImSchV) sowie § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in deutsches Recht umgesetzt. Das Planungsrecht für den Einzelhandelsstandort (ursprünglich Lebensmittel-discounter, Drogeriemarkt, Elektro-Fachmarkt) an der Peschstraße wurde/wird durch den Bebauungsplan Nr. 122 b/I „Wiesdorf – Peschstraße“ ge-

schaffen, welcher am 12.03.1997 Rechtskraft erlangt hat. Der Bebauungsplan betrachtet die Seveso-Thematik nicht. Der Einzelhandelsstandort liegt gemäß dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept von 2015 innerhalb der Planungszone 1, wo „vereinzelte schutzbedürftige Nutzungen (bestehen), wie Wohngebäude oder Einzelhandelsbetriebe, die nach heutigem Stand dort nicht mehr genehmigt werden dürften. Sie genießen Bestandsschutz. Nutzungsänderungen, Umnutzungen oder Erweiterungen unterliegen hinsichtlich ihrer Zulässigkeit der Einzelfallprüfung.“ (Konzeptioneller Gutachtenteil, S. 29) Vorhaben dieser Art sind allerdings nicht automatisch ausgeschlossen oder abzulehnen, weil der Standort innerhalb eines angemessenen Sicherheitsabstands liegt.

Die Betrachtung der Seveso-Thematik ist, da der Bebauungsplan hierzu keine Aussagen trifft, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Erweiterung des Aldi-Standortes an der Peschstraße erfolgt. Dem Bauantrag wurde ein durch einen nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen erstelltes objektbezogenes Seveso-Schutzkonzept beigefügt, welches Bestandteil der Baugenehmigung ist.

Zu 12.)

Die Ansiedlung eines zusätzlichen Nahversorgungsbetriebes in der City C stellt lediglich eine Empfehlung dar; die Verträglichkeit eines solchen Betriebes ist im Rahmen des späteren Planungs- und Genehmigungsverfahrens zu überprüfen.

Zu 13.)

Die Bewertung, ob ein Standort als Solitäre Nahversorgungslage einzustufen ist, erfolgte nach vier Themenbereichen anhand von insgesamt neun Indikatoren. Das dem Konzept zu Grunde liegende Bewertungsschema ist der nachfolgenden Abb.1 zu entnehmen.

	Schwächen	weder / noch	Stärken
Städtebauliche Situation			
städtebauliche Integration	keine / geringe Wohnnutzungen angrenzend	Wohnnutzung angrenzend, zusätzlich aber auch gewerbliche Nutzungen o. ä.	Wohnnutzung im Umfeld dominierend / mindestens von zwei Seiten
ÖPNV-Anbindung	keine Haltestelle in fußläufiger Entfernung	Haltestelle in fußläufiger Entfernung, aber nur geringe Bedienungsqualität	Haltestelle in fußläufiger Entfernung (1.000 Meter), gute Bedienungsqualität
Funktionsfähigkeit des Marktes			
Größe des Marktes			
- bei Discountern:	< 750 m ² VKF	750 – 1.000 m ² VKF	> 1.000 m ² VKF
- bei Supermärkten:	< 750 m ² VKF	750 – 1200 m ² VKF	> 1.200 m ² VKF
Marktgängigkeit	erhebliche Schwächen (z.B. versteckte Zufahrt, geringe Anzahl von Stellplätzen, nicht zeitgemäße Handelsarchitektur)	einzelne Schwächen erkennbar, jedoch Gesamtbild marktkonform	attraktiver Marktauftritt (z. B. durch grundlegende Modernisierung)
Versorgungssituation			
Einwohner im 1.000-Meter Radius	< 5.400 Ew. mind. 10 % unter dem Durchschnitt aller Standorte	5.400 – 6.600 Ew. +/- 10 % Abweichung vom Durchschnitt (6.029 Ew.) aller Standorte	> 6.600 Ew. mind. 10 % über dem Durchschnitt aller Standorte
NuG / Ew. im Stadtteil	< 0,25 m ² VKF NuG / Ew. (Ø: 0,30 m ² VKF NuG / Ew.)	0,25 - 0,35 VKF NuG / Ew.	> 0,35 VKF NuG / Ew.
Lage im Stadtteil mit einem Zentralen Versorgungsbereich (ZVB)	Stadtteil ohne Zentraler Versorgungsbereich	gut erreichbarer Zentraler Versorgungsbereich im angrenzenden Stadtteil	Stadtteil mit mind. einem Zentraler Versorgungsbereich
Potenziale			
Planungen Betreiber	n. B.: nicht bekannt (keine Wertung)	Planungen vorliegend	genehmigte Planung / Bauungsplanverfahren ggfs. weit fortgeschritten / abgeschlossen
Potenzialfläche im Umfeld	keine Potenzialfläche vorhanden	nur bei größerer Neuordnung	Potenzialfläche vorhanden
Quelle: cima (2025)			
<p>Abb. 1: Bewertungskriterien zur zusammenfassenden Bewertung der Solitären Nahversorgungslagen</p> <p>Die bisherige fachliche Einschätzung wird im Gutachten bestätigt und durch das Thema Nahversorgung ergänzt.</p>			
<p>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</p> <p>Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>			

Ö 2

Wir für Bergisch Neukirchen



Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen
[BETEILIGUNGEN@Stadt.Leverkusen.de](mailto: BETEILIGUNGEN@Stadt.Leverkusen.de)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Offenlage zur Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept 2025 für Leverkusen möchten wir Ihnen folgende Stellungnahme zusenden:

Die vom Planungsbüro CIMA vorgelegte Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen 2025 weist zumindest für den Stadtteil Bergisch Neukirchen schon in der Herangehensweise gravierende Mängel auf:

1)

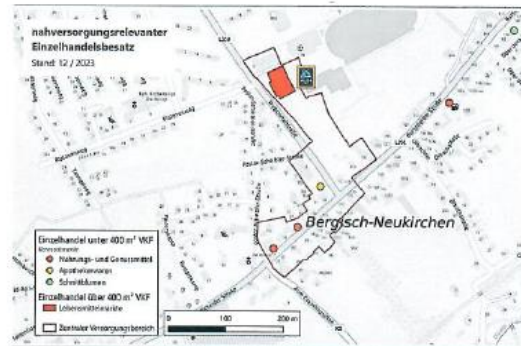
Während man in anderen Bezirken die Stadt viel engmaschiger und teilweise straßenzugmäßig betrachtet, beschränkt man sich in Bergisch Neukirchen auf den erweiterten Bereich um die Kreuzung Burscheider Straße / Wuppertalstraße.



<p>2)</p> <p>3)</p>	<p>Auf dem vorhergehenden Boris-Luftbild erkennt man deutlich, dass weiter entfernte Ortsteile wie Pattscheid nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Weiterhin ist von einem historischen Ortskern um diese Kreuzung herum die Rede. Der wirklich historische Ortskern besteht aus den Fachwerkbauten und der evangelischen Kirche im Bereich der Kreuzung Burscheider Straße / Pastor Scheibler Straße. Hier existieren heute zwei Bäckereien und eine kombinierte Lotto/Toto- und Poststelle. Die Pastor Scheibler ,ehemals Kirchstraße, war mit der Weiterführung über die Straße am Arentzberg die Verbindungsstraße nach Leichlingen. Die Wuppertalstraße entstand viel später.</p> <p>Die Ansiedlung des heutigen ALDI-Marktes an der Wuppertalstraße erfolgte unter planungsrechtlich fragwürdigen Umständen ohne Bezug zur historischen Mitte auf dem Gelände des Tennisclubs, der ebenfalls hoch umstritten Ersatzplätze im Außenbereich nach § 35 erhielt.</p> <p>Was die Versorgungssituation der Bergisch Neukirchener in diesem Bereich anbetrifft, hat der ALDI-Markt, wie auch im Gutachten erwähnt, sein Angebot wesentlich modernisiert und erweitert, so dass von einer Unterversorgung keine Rede sein kann. Es wurde die Chance vertan, in den Gebäuden des alten Edeka-Marktes und der Sparkassenfiliale, weitere Nahversorgungsangebote in der bestehenden Bebauung zu etablieren.</p> <p>Ich möchte nun die Empfehlungen des Planungsbüros für Bergisch Neukirchen zitieren und auf die einzelnen Punkte eingehen:</p> <p>Anfang Zitat</p> <p><i>Planerische Empfehlungen</i></p> <p><i>Zielsetzung: Sicherung der heute bestehenden Bedeutung des Zentrums als Stadtteiltreffpunkt und Nahversorgungsstandort</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> <i>Sicherung der bestehenden Konzentration an kleinteiligen zentrumstypischen Nutzungen</i> <input type="checkbox"/> <i>Verfolgung und Umsetzung der Ansiedlung eines Vollsortimenters zur Abrundung des Betriebstypenmixes und höhere Kaufkraftbindung innerhalb Bergisch Neukirchens, mit der zudem die räumliche Lücke in der Bebauungsstruktur und dem Nutzungsbesatz zwischen dem ALDI-Standort im Norden und den ergänzenden, kleinteiligen Strukturen im historischen Ortskern geschlossen werden könnte</i> <input type="checkbox"/> <i>aufgrund einer erkennbaren und gewachsenen Zentrenstruktur und der Funktion als zentral gelegener Versorgungsschwerpunkt des Stadtteils Bergisch Neukirchen ist die Ausweisung als Nahversorgungszentrum in bisheriger Abgrenzung zu bestätigen.</i> <p>Ende Zitat</p>

4)

1. Kleinteilige zentrumstypische Nutzungen werden durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters kannibalisiert.
2. Die Abrundung eines Betriebstypenmixes und eine höhere Kaufkraftbindung innerhalb Bergisch Neukirchens liegen nicht im vordringlichen Interesse der Bevölkerung.



5)

3. Wie das Boris-Luftbild oben links zeigt, handelt es sich bei der durch das Planungsbüro für den Bau eines Vollsortimenters vorgeschlagenen Fläche in keinsten Weise um eine räumliche Lücke in der Bebauungsstruktur, sodass die Planzeichnung (oben rechts) zur Ausweisung eines Nahversorgungszentrums in den vom Planungsbüro vorgeschlagenen Abgrenzungen (s. Grafik aus dem Gutachten S. 76) abzulehnen ist.

Die Bestandsaufnahme und Folgerungen des Planungsbüros zeigen überdeutlich dessen völlig einseitige, isolierte und vor allem aus der Zeit gefallene Sicht auf die vermeintlichen Konsumbedürfnisse der Bevölkerung.

Das es im Vorfeld vor Jahren schon einmal eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema gegeben hat, die sogar am Ende zu einem Gerichtsurteil in Münster führte, wird verschwiegen, wie die lapidare Feststellung im Gutachten zeigt:

„□ Planungen zur Neuansiedlung eines Vollsortimenters im Zentralen Versorgungsbereich bestehen seit mehreren Jahren; sie wurden jedoch bislang nicht umgesetzt.“

Tatsächlich wurde der damalige Bebauungsplan für einen Vollsortimenter an dieser Stelle per Gerichtsurteil für nichtig erklärt.

Die parallel zum aufgehobenen Bebauungsplan für dessen Umsetzung notwendige Änderung im FNP zur bebaubaren Fläche ist vielleicht formal zulässig, jedoch zeigt die Abbildung aus dem FNP vor dieser Änderung, dass der betroffene Bereich bis dahin als

6)

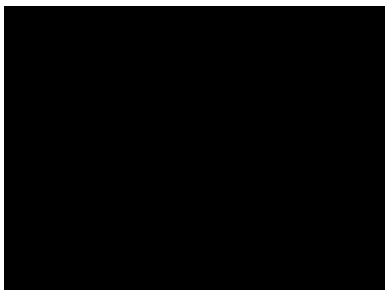
Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen war und zu einem ununterbrochenen Grünzug bis hin zur Blütenstraße gehörte. (Abbildung 3).



Ein Luftbild aus BORIS (oben rechts zeigt, dass sich an diesem Zustand, bis auf die fragwürdigen Eingriffe für ALDI-Markt und Tennisplätze, nichts geändert hat.

Nach den oben nageführten Ausführungen ergibt sich das folgende zusammenfassende Fazit.

Nach all den Verschlechterungen, bezogen auf Klima, Artenvielfalt, Hoch- und Grundwasserproblematik, die Feststellung des Klimanotstandes und die Aufstellung eines Klimaanpassungskonzeptes mit Bürgerbeteiligung für Leverkusen in den seit den ersten Planungen vergangenen Jahren und vor dem Hintergrund der laufenden Verfahren zu den Landschafts- und Regionalplänen, kommt diese Fläche damals nicht und erst recht heute keinesfalls für den Bau irgendeines Gebäudes in Frage.






Zu 1)

Stellungnahme der Verwaltung:

Pattscheid weist mit lediglich 1.999 Einwohnern (Quelle: Stadt Leverkusen, Stand: 31.12.2023) keine ausreichende Größe für eine eigenständige Nahversorgung auf; hinzu kommt die Randlage innerhalb des Stadtgebietes und die nicht vorhandenen Entwicklungsansätze im zentralen Siedlungsbereich. Es ist daher – auch unter Berücksichtigung der insgesamt ländlichen Strukturen innerhalb des Stadtteils Bergisch-Neukirchen - geboten, die Versorgung innerhalb des Stadtteils auf den Zentralen Versorgungsbereich Bergisch-Neukirchen zu konzentrieren.

Zu 2)	Fragen der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben sind nicht Bestandteil der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.
Zu 3)	Ob eine Unterversorgung in einem Stadtteil besteht, hängt nicht von der Beschaffenheit einzelner Märkte ab, sondern bemisst sich nach der Verkaufsfläche/Einwohner in dem jeweiligen Bereich. Für den Stadtteil Bergisch-Neukirchen ist mit einer Verkaufsfläche von 0,14 m ² /Einwohner eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelsegment ermittelt worden. Aufgrund dessen wurde die Empfehlung ausgesprochen, einen zusätzlichen Vollsortimenter im Nahversorgungszentrum Bergisch-Neukirchen zu etablieren.
Zu 4)	Die Ansiedlung eines Vollsortimenters würde die Kaufkraftbindung im Nahversorgungszentrum Bergisch-Neukirchen deutlich erhöhen, wovon auch kleinere zentrumstypische Nutzungen profitieren könnten.
Zu 5)	Bei der für den Bau eines Vollsortimenters vorgeschlagenen Fläche handelt es sich um eine Möglichkeit, die Unterversorgung im Stadtteil Bergisch-Neukirchen langfristig auszugleichen und die Verkaufsfläche/Einwohner auf ein standortangemessenes Niveau ansteigen zu lassen. Demnach ist die Fläche zugleich in die Planzeichnung mit aufzunehmen. Alle weiteren Belange sind im Rahmen des späteren Planungs- und Genehmigungsverfahrens abzuarbeiten.
Zu 6)	Es wird auf die unter Punkt 5 genannten Ausführungen verwiesen.
	Abwägungsvorschlag der Verwaltung: Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Ö 3	
	 <p data-bbox="319 336 359 392"></p> <p data-bbox="367 336 766 392">Mo 18.04.2023 06:49 WG: Stellungnahme zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2025 für die Stadt Leverkusen</p> <p data-bbox="319 403 877 436">Cc: Betreff: Stellungnahme zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2025 für die Stadt Leverkusen</p> <p data-bbox="319 436 510 515">An: Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Hauptstraße 101 51373 Leverkusen</p> <p data-bbox="319 537 1404 593">Sehr geehrte Damen und Herren, ich möchte Stellung nehmen zur Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept 2025 für die Stadt Leverkusen, mit Blick auf den Teil Bergisch Neukirchen und Pattscheid betreffend.</p> <p data-bbox="319 593 1404 660">Hier lebe ich mit einer Einschränkung und möchte zunächst betonen, dass die Nahversorgung in unserem Stadtteil bereits vollständig abgedeckt ist. Die wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar und bieten ausreichend Auswahl – auch für Menschen wie mich, die eingeschränkt sind. Es ist aus meiner Sicht nicht nachvollziehbar, warum hier überhaupt noch ein zusätzlicher Bedarf an Versorgung gesehen wird.</p> <p data-bbox="319 660 1181 683">Ich unterstütze daher die von ihnen vorgeschlagene geplante Ansiedlung eines weiteren Supermarktes an diesem Standort nicht.</p> <p data-bbox="319 683 1388 728">Speziell zu ihrer Standortwahl: Das dortige Gelände hat einen bedeutend ökologischen Wert, und eine Bebauung würde Natur zerstören und ist in Bezug auf eine nachhaltige Stadtentwicklung total von gestern.</p> <p data-bbox="319 728 1396 772">Ein zusätzlicher Supermarkt am vorgeschlagenen Ort würde darüber hinaus die existierenden kleinen Läden vor Ort gefährden. Diese sind nicht nur wichtig für die Versorgung, sondern auch für das soziale Leben im Stadtteil.</p> <p data-bbox="319 772 1356 817">Ich fordere sie daher auf, von weiteren Planungen an diesem Standort abzusehen. Eine zukunftsfähige Stadtentwicklung muss den Erhalt von Natur und die Förderung kleiner, lokaler Geschäfte in den Mittelpunkt stellen.</p> <p data-bbox="319 817 494 840">Mit freundlichen Grüßen</p> 
	<p data-bbox="311 974 805 1019">Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p data-bbox="311 1052 1412 1534">Bei der Betrachtung der Versorgungssituation ist die Verkaufsflächenausstattung ins Verhältnis zur Einwohnerzahl des jeweiligen Stadtteils gesetzt worden. Für den Stadtteil Bergisch-Neukirchen ist hierbei mit einer Verkaufsfläche von 0,14 m² NuG-VK/Einwohner eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und damit die geringste Verkaufsflächenausstattung aller Stadtteile konstatiert worden. Diese Berechnungsmethode kam bereits im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2017) zur Anwendung. Aufbauend auf diesem Sachverhalt, ist in der Teilfortschreibung die Empfehlung zur Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters im Bereich Wuppertalstraße ausgesprochen worden. Alle weiteren Belange (Natur- und Artenschutz, Verkehr, etc.) sind im Rahmen des späteren Planungs- und Genehmigungsverfahrens abzuarbeiten.</p> <p data-bbox="311 1534 1388 1646">Die Ansiedlung eines Vollsortimenters würde die Kaufkraftbindung im Nahversorgungszentrum Bergisch-Neukirchen deutlich erhöhen, wovon auch kleinere zentrumstypische Nutzungen profitieren könnten.</p>
	<p data-bbox="311 1713 909 1758">Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</p> <p data-bbox="311 1780 901 1825">Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>

Ö 4


Gesendet:

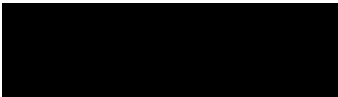
Freitag, 25. April 2025 17:41

An:

Betreff:

Betreff: Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur
Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept 2025 für die Stadt Leverkusen

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von extern. Bitte seien Sie vorsichtig im Umgang mit Anhängen und Links.


An die Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101
51373 LeverkusenBetreff: Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Teilfortschreibung
Einzelhandelskonzept 2025 für die Stadt Leverkusen

Sehr geehrte Damen und Herren,

als jahrzehntelange und generationenübergreifend ansässige Bürger von Bergisch Neukirchen-Pattscheid
möchten wir uns in Bezug auf die „Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept 2025“ zu Wort melden.

	<p>Die Herangehensweise des Planungsbüros die zur Auswahl der Fläche in Bergisch Neukirchen führt, besonders im Vergleich zu der Methodik des Planungsbüros in den anderen Stadtteilen, ist fehlerhaft. An der Kreuzung Wuppertalstraße/ Burscheider Straße ist die Versorgung der umliegenden Bewohner durch die Kombination des gut ausgebauten Aldis und der kleineren Läden in der Umgebung mehr als ausreichend. Die Koexistenz des größeren Marktes mit den kleinen Läden funktioniert hier wunderbar. Das im Gutachten vorgeschlagene Gelände ist aus naturschutzfachlicher Sicht besonders schützenswert und muss dringend für unsere nachfolgenden Generationen bewahrt werden.</p> <p>Wie kommt man auf die Idee, dass dort vorhandene Gleichgewicht zu zerstören?! Ein zusätzlicher großer Markt würde die von ihnen hervorgehobene Koexistenz und Existenz kaputt machen. Und warum wird Pattscheid in der Planung völlig übersehen? In unserem Ortsteil fehlen wichtige Einkaufsmöglichkeiten. Hier haben nicht zuletzt ein Bauer und unsere Bäckerei geschlossen. Wir können nicht einfach zu Fuß in einen Laden gehen, wie es in ihrer Planung angestrebt wird. Auch ein zusätzlicher Supermarkt an der Kreuzung Wuppertalstraße/ Burscheider Straße würde die Situation für uns Pattscheider überhaupt nicht lösen. Wir müssten trotzdem mit dem Auto fahren, solange wir es noch können.</p> <p>Aus diesen Gründen lehnen wir den in ihrem Gutachten vorgeschlagenen Standort entschieden ab.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]</p> <p>Leverkusen-Pattscheid, den 25.04.2025</p>
	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Die Analyse des Stadtteils Bergisch-Neukirchen hinsichtlich seiner zukünftig planerisch verfolgten und tragfähigen Nahversorgung entspricht der Tiefe der Betrachtung in den anderen Stadtteilen.</p> <p>Bei der Betrachtung der Versorgungssituation ist die Verkaufsflächenausstattung ins Verhältnis zur Einwohnerzahl des jeweiligen Stadtteils gesetzt worden. Für den Stadtteil Bergisch-Neukirchen ist hierbei mit einer Verkaufsfläche von 0,14 m² NuG-VK/Einwohner eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und damit die geringste Verkaufsflächenausstattung aller Stadtteile konstatiert worden. Diese Berechnungsmethode kam bereits im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2017) zur Anwendung. Aufbauend auf diesem Sachverhalt, ist in der Teilfortschreibung die Empfehlung zur Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters im Bereich Wuppertalstraße ausgesprochen worden. Alle weiteren Belange (Natur- und Artenschutz, Verkehr, etc.) sind im Rahmen des späteren Planungs- und Genehmigungsverfahrens abzuarbeiten.</p> <p>Die Ansiedlung eines Vollsortimenters würde die Kaufkraftbindung im Nahversorgungszentrum Bergisch-Neukirchen deutlich erhöhen, wovon auch kleinere zentrumstypische Nutzungen profitieren könnten.</p> <p>Pattscheid weist mit lediglich 1.999 Ew. (Quelle: Stadt Leverkusen, Stand: 31.12.2023) keine ausreichende Größe für eine eigenständige Nahversorgung auf; hinzu kommt die Randlage innerhalb des Stadtgebietes und die nicht vorhandenen Entwicklungsansätze im zentralen Siedlungsbereich. Es ist daher – auch unter Berücksichtigung der insgesamt ländlichen Strukturen innerhalb des Stadtteils Bergisch-Neukirchen - geboten, die Versorgung innerhalb des Stadtteils auf den Zentralen Versorgungsbereich Bergisch-Neukirchen zu konzentrieren.</p>

	<p>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</p> <p>Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>
--	--

<p>Ö 5</p>	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>
	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="margin-left: 5px;"> <p style="font-size: 8px; margin: 0;">Mo 28.04.2025 09:48</p> <p style="font-size: 8px; margin: 0;">WG: Stellungnahme zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2025 für die Stadt Leverkusen</p> </div> </div> <hr style="border: 0.5px solid #ccc;"/> <p style="font-size: 8px; margin: 0;">Hauptstraße 101 51373 Leverkusen</p> <p style="font-size: 8px; margin: 5px 0 0 20px;">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p style="font-size: 8px; margin: 5px 0 0 20px;">hiermit schreibe ich Ihnen im Rahmen der Offenlage zur „Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept 2025“: Besorgt habe ich die Abhandlung und Planungen für den Stadtteil Bergisch-Neukirchen gelesen und möchte als hier ansässige Bürgerin Stellung nehmen. Die Planungen sind vollkommen einseitig verfasst. Vor allem der vorgeschlagene Standort für einen neuen Vollsortimenter in Bergisch-Neukirchen ist dringend abzulehnen.</p> <p style="font-size: 8px; margin: 5px 0 0 20px;">Im Gutachten heißt es, dass es sich bei der vorgeschlagenen Fläche um eine banale Lücke handelt. Dies ist überhaupt nicht der Fall. Die Fläche gehört zu einem schützenswerten Grünzug, dem letzten Rabepol für Mensch und Tier an der Kreuzung Burscheider Straße/ Wuppertal Straße. Diese Kreuzung ist heute schon absolut überfüllt und gefährlich. Dazu kommt, dass wir in der Pflicht stehen, letzte Grünflächen für die nächsten Generationen zu bewahren. Ich ermahne Sie, für meine Mitbürger*innen und Enkelkinder eine Umgebung mit Lebensqualität zu erhalten. Dazu kommt, dass an dem vorgeschlagenen Standort die Nahversorgung schon jetzt absolut ausreichend gedeckt ist. Ich kann dies sagen, da ich hier wohne! Ein zusätzlicher Vollsortimenter an eben dieser Stelle würde erhebliche Nachteile in allen Bereichen mit sich ziehen. Wie können Sie schreiben, dass Sie eine städteplanerische Entwicklung mit der Koexistenz von kleineren Läden erstreben?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Diese Koexistenz funktioniert aktuell. 2. Ein zusätzlicher Vollsortimenter würde eben diese funktionierende Struktur zerstören. 3. Das führt zu Schließungen der kleinen Läden, Bedrohung von Existenzen und Zerstörung des sozialen Lebens. 4. Es ist an dieser Stelle alles gut so, wie es ist. <p style="font-size: 8px; margin: 5px 0 0 20px;">Warum also halten Sie an diesem absolut unhaltbaren Standort fest?</p> <p style="font-size: 8px; margin: 5px 0 0 20px;">Für Pattscheid, Romberg, Lände würde der Supermarkt an der Kreuzung Wuppertal Straße / Burscheider Straße im Übrigen überhaupt keinen Effekt haben, geschweige denn, dass man von dort über drei Kilometer zu Fuß an die Kreuzung käme.</p> <p style="font-size: 8px; margin: 5px 0 0 20px;">Ich fordere Sie auf, den vorgeschlagenen Plan sofort wieder zurück zu ziehen und zu verwerfen.</p> <p style="font-size: 8px; margin: 5px 0 0 20px;">Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin: 5px auto;"></div> </div>
	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Bei dem Standort für einen neuen Vollsortimenter in Bergisch-Neukirchen handelt es sich um eine Empfehlung, durch die die bestehende im Gutachten ermittelte Unterversorgung im Stadtteil Bergisch-Neukirchen ausgeglichen werden kann. Alle hierfür notwendigen Belange (Natur- und Artenschutz, Verkehr, etc.) sind im Rahmen des späteren Planungs- und Genehmigungsverfahrens abzuarbeiten. Ein zusätzlicher Vollsortimenter würde zu einer Erhöhung der Kaufkraftbindung im Nahversorgungszentrum Bergisch-Neukirchen führen und damit zugleich Kunden für weitere kleinere Einzelhandelsbetriebe generieren.</p>
	<p>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</p> <p>Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>

Ö 6

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

Leverkusen, den 25.4.25

Betreff: Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept 2025 für die Stadt Leverkusen

Guten Tag,

mit diesem Schreiben möchte ich meiner deutlichen Ablehnung gegenüber der geplanten Fortschreibung für Bergisch Neukirchen Ausdruck verleihen. Die Planung für eine Ansiedlung eines Vollsortimenters an dem genannten Standort ist aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbar und basiert auf überholten Annahmen.

Die Fläche besitzt einen hohen ökologischen Wert. Ihre Bewertung als potenzielle Versorgungslücke entspricht weder den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort noch dem Bedarf der Bevölkerung, die im Umfeld bereits gut versorgt ist. Als in Bergisch Neukirchen wohnende und beruflich tätige Person kann ich dies aus eigener Erfahrung bestätigen.

Ein weiterer Vollsortimenter würde zudem die ortsansässigen kleineren Betriebe erheblich unter Druck setzen und Existenzen gefährden – ein Risiko, das nicht außer Acht gelassen werden darf.

Zusätzlich fehlt der umfassende Blick auf Bergisch Neukirchen, wie in den anderen Stadtteilen geschehen.

Ich fordere sie auf von weiteren Planungen an diesem Standort abzusehen. Alles andere würde dem Anspruch einer zukunftsorientierten und verantwortungsvollen Stadtentwicklung widersprechen.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

[Redacted contact information]

	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Bei der Betrachtung der Versorgungssituation ist die Verkaufsflächenausstattung ins Verhältnis zur Einwohnerzahl des jeweiligen Stadtteils gesetzt worden. Für den Stadtteil Bergisch-Neukirchen ist hierbei mit einer Verkaufsfläche von 0,14 m² NuG-VK/Einwohner eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und damit die geringste Verkaufsflächenausstattung aller Stadtteile konstatiert worden.</p> <p>Aufbauend auf diesem Sachverhalt, ist in der Teilfortschreibung die Empfehlung zur Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters im Bereich Wuppertalstraße ausgesprochen worden. Alle weiteren Belange (Natur- und Artenschutz, Verkehr, etc.) sind im Rahmen des späteren Planungs- und Genehmigungsverfahrens abzuarbeiten.</p> <p>Ein zusätzlicher Vollsortimenter würde darüber hinaus zu einer Erhöhung der Kaufkraftbindung im Nahversorgungszentrum Bergisch-Neukirchen führen und damit zugleich Kunden für weitere kleinere Einzelhandelsbetriebe generieren.</p> <p>Die Analyse des Stadtteils Bergisch-Neukirchen hinsichtlich seiner zukünftig planerisch verfolgten und tragfähigen Nahversorgung entspricht der Tiefe der Betrachtung in den anderen Stadtteilen.</p>
	<p>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</p> <p>Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>

Ö 7

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

Betreff: Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept 2025 für die Stadt Leverkusen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht der „*Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen 2025*“ des Planungsbüros CIMO lassen sich für den Stadtteil Bergisch Neukirchen in der Vorgehensweise leider erhebliche Mängel und eine zu einseitige Betrachtung feststellen, die die fachliche Aussagekraft deutlich einschränken.

Als in Bergisch Neukirchen geborene und hier ansässige Person verfüge ich über (Orts-)kenntnisse, die über externe Begutachtungen und Begehungen hinaus gehen. Die alltäglichen Gegebenheiten und Entwicklungen vor Ort zeichnen ein deutlich differenzierteres Bild, das in die Bewertung einfließen sollte.

Im Folgenden führe ich einige Punkte aus:

Vor allem erscheint es mir unerklärlich und überholt, dass vom Planungsbüro nach wie vor an dem Standort Wuppertalstraße/ Burscheider Straße festgehalten wird.

Dazu heißt es im Gutachten u.a. *„Planungen zur Neuansiedlung eines Vollsortimenters im Zentralen Versorgungsbereich bestehen seit mehreren Jahren; sie wurden jedoch bislang nicht umgesetzt.“*

Im Gegensatz zu der verklärend dargestellten Situation muss hier festgehalten werden, dass der damalige Bebauungsplan für einen Vollsortimeter an dieser Stelle per Gerichtsurteil vor dem Oberverwaltungsgericht in Münster für nichtig erklärt worden ist.

	<p>Außerdem heißt es <i>„Verfolgung und Umsetzung der Ansiedlung eines Vollsortimenters zur Abrundung des Betriebstypenmixes und höhere Kaufkraftbindung innerhalb Bergisch Neukirchens, mit der zudem die räumliche Lücke in der Bebauungsstruktur und dem Nutzungsbesatz zwischen dem ALDI-Standort im Norden und den ergänzenden, kleinteiligen Strukturen im historischen Ortskern geschlossen werden könnte“</i> und weiter <i>„aufgrund einer erkennbaren und gewachsenen Zentrenstruktur und der Funktion als zentral gelegener Versorgungsschwerpunkt des Stadtteils Bergisch Neukirchen ist die Ausweisung als Nahversorgungszentrum in bisheriger Abgrenzung zu bestätigen.“</i></p> <p>1) Betrachtet man die tatsächliche Gegebenheit vor Ort, lässt sich die im Vorschlag genannte Fläche keinesfalls als „räumliche Lücke“ in der bestehenden Bebauungsstruktur bezeichnen (s. Grafik des Planungsbüros S. 76). Die entsprechende Planzeichnung zur Ausweisung eines Nahversorgungszentrums innerhalb der vorgeschlagenen Abgrenzungen ist daher abzulehnen. Tatsächlich handelt es sich bei dem Bereich um einen zusammenhängenden und ökologisch wertvollen Grünzug, der sich bis nach Hüscheid und zur Blütenstraße erstreckt.</p> <p>2) Während innerhalb des Gutachtens in anderen Stadtbezirken eine deutlich differenziertere Analyse erfolgt – teils bis auf die Ebene einzelner Straßenzüge –, beschränkt sich die Betrachtung in Bergisch Neukirchen ausschließlich auf den unmittelbaren Bereich rund um die Kreuzung Burscheider Straße / Wuppertalstraße. Entfernte Ortsteile, wie zum Beispiel Pattscheid, bleiben dabei vollständig unberücksichtigt, obwohl eine ganzheitliche Betrachtung des gesamten Stadtteils aus fachlicher Sicht unerlässlich wäre. Ein weiterer Vollsortimenter an der Kreuzung Burscheider Straße/ Wuppertalstraße würde in keiner Weise die im Gutachten geforderte fußläufige Erreichbarkeit für beispielsweise Pattscheid erfüllen und zusätzlich eine existenzielle Bedrohung für die kleineren Läden in unmittelbarer Nähe bedeuten. Die Anwohner*innen um die Kreuzung sind durch eine gute Mischung von kleineren Geschäften inklusive dem erst kürzlich erweiterten & modernisierten Aldi bestens versorgt, in Pattscheid sieht die Lage anders aus. Dort haben vor Kurzem sowohl ein Bauernladen als auch eine Bäckerei geschlossen. Ein neuer Vollsortimenter an der Kreuzung würde die umliegenden Läden wie Bäckereien und Lotto-Toto kanibalisieren. Auch im Zuge dessen kommt es hier also zu einer Fehleinschätzung des Standortes.</p> <p>Im Gutachten heißt es weiter:</p> <p><i>„Zielsetzung: Sicherung der heute bestehenden Bedeutung des Zentrums als Stadtteiltreffpunkt und Nahversorgungsstandort</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>„Sicherung der bestehenden Konzentration an kleinteiligen zentrumstypischen Nutzungen.“</i> <hr/> <p style="text-align: center;">2</p>
--	---

3)

Der Standort an der Wuppertalstraße / Burscheider Straße widerspricht dem Ziel. Wie oben von mir ausgeführt, würden „Kleinteilige zentrumstypische Nutzungen“ durch die Ansiedlung eines **zusätzlichen** Vollsortimenters am vorgeschlagenen Standort kanibalisiert.

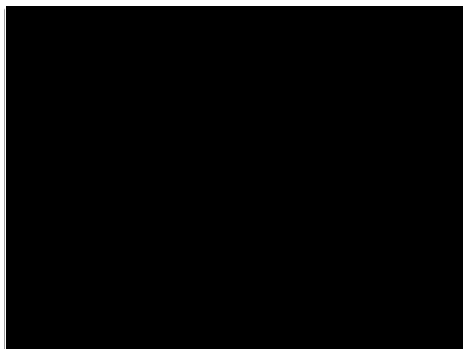
Das weitere Ziel „*Verfolgung und Umsetzung der Ansiedlung eines Vollsortimenters zur Abrundung des Betriebstypenmixes und höhere Kaufkraftbindung innerhalb Bergisch Neukirchens*“ orientiert sich vor allem an den Interessen des Handels und nicht zwingend an den Bedürfnissen der örtlichen Bevölkerung, für die weitaus mehr im Vordergrund steht!

Die Fehleinschätzung des Standortes wird zusätzlich durch weitere Gutachten der Stadt Leverkusen und Verfahren zu Landschafts- und Regionalplänen selbst unterstrichen. Hier merke ich an, dass im Interesse der Bürger*innen zukünftig ganzheitlich ressourcenschonend und zukunftsorientiert gearbeitet werden sollte. Einem unabhängigen Planungsbüro sollten alle Verfahren rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden, um gewissenhaft und zielorientiert arbeiten zu können.

Angesichts der sich immer weiter verschärfenden Klima- und Biodiversitätskrise ist eine bauliche Nutzung der Fläche nicht nur fachlich unvertretbar, sondern auch klar nicht mehr zeitgemäß.

Ergänzend möchte ich anmerken, dass die Kreuzung Wuppertalstr/ Burscheider Straße übrigens nicht der historische Ortskern von Bergisch Neukirchen ist. Und das sehenden Auges die Möglichkeit ungenutzt gelassen wurde, im alten Edeka Markt und/ oder der Sparkassenfiliale weiter Nahversorger anzusiedeln.

Mit freundlichen Grüßen



Lev.Berg-Neukirchen, den 25.04.25

Zu 1)	<p>An der Planzeichnung zur Ausweisung eines Nahversorgungszentrums ist festzuhalten, um dem mit Lebensmittelverkaufsfläche unterversorgten Stadtteil Bergisch-Neukirchen langfristig die Möglichkeit zu eröffnen, einen zusätzlichen Vollsortimenter im Stadtteil anzusiedeln. Hierbei handelt es sich zunächst um eine Empfehlung; alle weiteren Belange (Natur- und Artenschutz, Verkehr, etc.) sind im Rahmen des späteren Planungs- und Genehmigungsverfahrens abzuarbeiten.</p>
Zu 2)	<p>Die Analyse des Stadtteils Bergisch-Neukirchen hinsichtlich seiner zukünftig planerisch verfolgten und tragfähigen Nahversorgung entspricht der Tiefe der Betrachtung in den anderen Statteilen. Pattscheid weist mit lediglich 1.999 Einwohnern (Quelle: Stadt Leverkusen, Stand: 31.12.2023) keine ausreichende Größe für eine eigenständige Nahversorgung auf; hinzu kommt die Randlage innerhalb des Stadtgebietes und die nicht vorhandenen Entwicklungsansätze im zentralen Siedlungsbereich. Es ist daher – auch unter Berücksichtigung der insgesamt ländlichen Strukturen innerhalb des Stadtteils Bergisch-Neukirchen - geboten, die Versorgung innerhalb des Stadtteils auf den Zentralen Versorgungsbereich Bergisch-Neukirchen zu konzentrieren.</p> <p>Ein zusätzlicher Vollsortimenter würde zu einer Erhöhung der Kaufkraftbindung im Nahversorgungszentrum Bergisch-Neukirchen führen und damit zugleich Kunden für weitere kleinere Läden sowie kleinteilige zentrumstypische Nutzungen generieren.</p>
Zu 3)	<p>Die Betrachtung von Verfahren zu Landschafts- und Regionalplänen ist nicht Bestandteil der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen.</p>
	<p>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</p> <p>Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>

Ö 8



PENNY Markt GmbH, Venloer Straße 1435, 50829 Köln

Vorab per Mail
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung

Hauptstraße 101
51373 Leverkusen



PENNY Markt GmbH
Region West
Venloer Straße 1435
50829 Köln
Telefon: 0221 4849 0214
Mobil: 0151 5512 9077
Mail: thorben.mueller@rewe-group.com
www.rewe-group.com

25.04.2025

Stellungnahme zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Leverkusen

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Leverkusen und insbesondere für das Nahversorgungszentrum Rheindorf-Nord möchten wir, die PENNY Markt GmbH, eine Stellungnahme zu den geplanten städtebaulichen Veränderungen durch die Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) einreichen.

Wir stellen fest, dass im Einzelhandelskonzept Bezug auf die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes am aktuellen Standort des PENNY-Marktes genommen wird. PENNY steht hier fortlaufend im Austausch mit der WGL sowie der Stadtverwaltung bezüglich der künftigen Entwicklung des Standortes. Unser Interesse gilt dem Weiterbetrieb des PENNY-Marktes nach einer baulichen Sanierung. Wir glauben fest an das Potenzial, welches dieser Standort bietet und sind überzeugt, dass die fortlaufende Präsenz von PENNY sowohl für die Nahversorgung der Bürger als auch für die Vielfalt und Attraktivität des Einzelhandelsangebots von Vorteil ist.

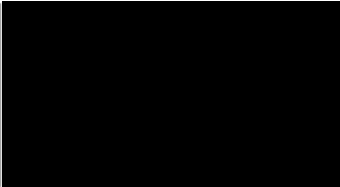
Unser Markt ist bei den Bewohnern der Umgebung ein etablierter Partner für den täglichen Bedarf. Wir stehen der Erweiterung durch einen Vollsortimenter positiv gegenüber, der in Kombination mit unserem Angebot eine umfassendere Konsumgüterversorgung ermöglicht, die bestehende Kundenpräferenzen erfasst und die Attraktivität des Standorts weiter steigert.

Wir würden es daher begrüßen, wenn der Standort des heutigen PENNY-Marktes auch weiterhin für nahversorgungsrelevante Sortimente zur Verfügung steht und im fortzuschreibenden Einzelhandelskonzept keine Eingrenzung auf Drogeriewaren vorgenommen wird. In diesem Sinne bitten wir um Berücksichtigung unserer Interessen im Prozess der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.

Sitz der Gesellschaft:
Domstraße 20
50668 Köln

Registergericht:
AG Köln, HRB-Nr. 27043
USt-Id-Nr. DE202748117

Bankverbindung:
Commerzbank Köln
IBAN DE17370400440506331800
SWIFT/BIC COBADEFF370

	<p>Für eventuelle Rückfragen oder Klärungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p>  <p>PENNY Markt GmbH Region West</p>
	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Bei den in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes dargelegten Planungen der Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) handelt es sich lediglich um eine mögliche Entwicklung des Standorts Königsberger Platz. Auch ein Weiterbetrieb des Penny-Marktes steht diesem Ansinnen nicht entgegen. Ein entsprechender Hinweis wird zur Klarstellung in das Konzept mit aufgenommen.</p>
	<p>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p>