



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/3315

Der Oberbürgermeister

V/61-

Dezernat/Fachbereich/AZ

27.05.2025

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	16.06.2025	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	23.06.2025	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	24.06.2025	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	26.06.2025	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	07.07.2025	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept 2025

Beschlussentwurf:

1. Über die während des Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange analog einem Bebauungsplanverfahren gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Stellungnahmen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlagen 1 bis 3 zur Vorlage 2025/3315) entschieden. Die Anlagen der Vorlage sind Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept 2025 wird als Ergänzung zum bisherigen Einzelhandelskonzept (Fortschreibung 2017) als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der beigefügten Fassung beschlossen (Anlage 4 zur Vorlage Nr. 2025/3315).
3. Die nicht auf die Nahversorgung bezogenen Zielaussagen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes (Fortschreibung 2017) behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Deppe

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: PN0905 Sachkonto: 526100
Aufwendungen für die Maßnahme: 37.100 €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
 Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung:

Anlass:

Das im Jahr 2017 fortgeschriebene Einzelhandelskonzept für die Stadt Leverkusen bildete in den letzten sieben Jahren die Grundlage für alle einzelhandelsrelevanten Entscheidungen der Stadt Leverkusen. Die Praxis der Bauleitplanung und der Genehmigungsverfahren insbesondere von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels hat zwischenzeitlich aber gezeigt, dass das Konzept einer Teilfortschreibung bedarf. Zum einen haben sich durch Betriebsaufgaben, -neueröffnungen und -erweiterungen so weitgehende Veränderungen im Bestand ergeben, dass die Datenbasis keine rechtssichere Bewertungsgrundlage mehr darstellt. Zum anderen haben sich u. a. durch die Neuaufstellung des Einzelhandelserlasses NRW im Jahr 2021 die rechtlichen Vorgaben auf Landesebene in einem nicht unerheblichen Maße verändert. Hinzu kommt, dass sich der Einzelhandel einem zunehmenden Wettbewerb unter veränderten Rahmenbedingungen (u. a. Online-Handel, Corona-Pandemie) ausgesetzt sieht.

Da das Einzelhandelskonzept vor diesem Hintergrund regelmäßig überprüft (in der Regel alle fünf bis sieben Jahre) und an wesentliche Veränderungen der Stadtentwicklung und der Marktsituation angepasst werden sollte, hat sich die Stadt Leverkusen dazu entschieden, das Einzelhandelskonzept in Teilen fortzuschreiben. Zu diesem Zweck ist ein Planungsauftrag an die CIMA Beratung + Management GmbH aus Köln in Höhe von 37.080,40 € (brutto) vergeben worden. Eine Mitteilung zum weiteren Vorgehen an die Politik erfolgte am 21.02.2025.

Ziel der Teilfortschreibung ist es, eine rechtssichere und aktuelle Entscheidungsgrundlage für laufende Bauleitplanverfahren mit einzelhandelsrelevanten Fragestellungen und einzelhandelsrelevante Genehmigungsverfahren zu erhalten. Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine klassische Fortschreibung des Gesamtkonzeptes, sondern um eine Teilfortschreibung/Ergänzung des bisherigen Konzeptes um das Thema Nahversorgung.

Methodisches Vorgehen:

Die vorliegende Teilfortschreibung baut auf folgenden Einzelschritten auf:

- Aktualisierte Bestandsaufnahme: Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Begehungen im Dezember 2023 erfolgte eine Fortschreibung bzw. Aktualisierung der Bestandsdaten für die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Leverkusener Sortimentsliste (Verkaufsflächen, Umsatz). Die Methodik entspricht dabei der Vorgehensweise wie bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes (Fortschreibung 2017). Die Datenauswertung liefert nach Warengruppen differenzierte Aussagen zur Verkaufsflächenausstattung und zum Versorgungsgrad in den einzelnen Teilräumen.
- Standortbegutachtung und -bewertung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet: Aufnahme der nahversorgungsrelevanten Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen (Verkaufsflächen, Umsätze, Wettbewerbsfähigkeit der wichtigsten Anbieter, räumliche Verteilung der Anbieter innerhalb der Zentren). Gemäß Einzelhandelskonzept (2017) handelt es sich um das Hauptzentrum Wiesdorf, die beiden Stadtbezirkszentren Leverkusen-Opladen und Leverkusen-Schlebusch sowie 15 Nahversorgungszentren (NVZ). Überprüfung, ob die einzelnen zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) die Anforderungen und Funktionen, die an einen ZVB gestellt

werden, nach wie vor erfüllen oder einzelne ZVB nicht mehr rechtssicher begründbar sind und damit aus dem Zentrenkonzept herausgenommen werden müssen.

- Standortbegutachtung und -bewertung der solitären Nahversorgungslagen sowie der nicht integrierten Standorte im Stadtgebiet: Die Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet Leverkusen erfolgt über die ZVB hinaus durch derzeit 18 Lebensmittelmärkte in städtebaulich integrierten und nicht-integrierten Lagen. In der Vergangenheit konzentrierten sich die Anfragen und Planungen für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (insbesondere Discounter, Supermärkte, Verbrauchermärkte) vermehrt auf diese Standorte außerhalb. Es wird eine Begutachtung durchgeführt, welche Standorte für eine Großflächigkeit geeignet sind (integrierte Lagen) und an welchen Standorten einer Erweiterung der Märkte in die Großflächigkeit (nicht-integrierte Lagen) entgegenzusteuern ist.
- Aufzeigen von planerischen Handlungsempfehlungen: Aufbauend auf den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesentwicklungsplan NRW - LEP NRW, Einzelhandelserlass NRW) und unter Berücksichtigung der Empfehlungen des gültigen Einzelhandelskonzeptes Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017) werden Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten formuliert. Sie sollen der rechtssicheren, nachfragegerechten und städtebaulich verträglichen Versorgung der Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet dienen.

Ergebnisse und Inhalte des Konzeptes:

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Teilfortschreibung zusammengefasst dargestellt. Dabei erhebt diese Auflistung keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Bestandsaufnahme nahversorgungsrelevante Betriebe

Bei Betrachtung der Anzahl der nahversorgungsrelevanten Betriebe zwischen 2016 und 2023 auf gesamtstädtischer Ebene ist ein leichter Rückgang der Betriebsanzahl von 401 Betrieben im Jahr 2016 auf 350 Betriebe Ende 2023 (-12,7 %) festzustellen. Den Hintergrund bilden vor allem die Schließungen der beiden großflächigen Anbietende EDEKA (Adolf-Kaschny-Straße in Leverkusen-Küppersteg) und REAL (Stixchesstraße in Leverkusen-Manfort), die in der Bilanz nicht vollständig durch die Neubelegung des REAL-Standortes durch die Fa. KAUFLAND und weitere Veränderungen an anderer Stelle (u. a. Neueröffnung REWE an der Düsseldorfer Straße im Stadtbezirkszentrum Leverkusen-Opladen) ausgeglichen wurden.

Die dargelegte rückläufige Entwicklung der Betriebsanzahl im Einzelhandel liegt im bundesweiten Trend, der sowohl Grund- als auch Mittel- und Oberzentren betrifft. Es ist jedoch zu erwarten, dass bei der Umsetzung verschiedener Planungen im Bereich der Nahversorgung (bspw. Entwicklung der nbso-Westflächen, Neubauvorhaben NVZ Fettehenne, Neustrukturierung NVZ Rheindorf-Nord) der Rückgang nicht nur kompensiert, sondern die Gesamtverkaufsfläche der nahversorgungsrelevanten Sortimente sogar über den Bestand von 2016 ansteigen wird.

Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner im Stadtteil:

Um einen Überblick über die Versorgungsstrukturen in den jeweiligen Stadtteilen zu erlangen, ist im Laufe der Analysephase die Verkaufsfläche (VKF) der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (NuG) je Einwohnende (Ew.) dargestellt worden. Es zeigt sich,

dass in einigen Stadtteilen der Versorgungsgrad ($\text{m}^2 \text{ NuG VKF} / \text{Ew.}$) unterdurchschnittlich ausfällt. Lediglich die Stadtteile Leverkusen-Wiesdorf, Leverkusen-Manfort und Leverkusen-Quettingen sind überdurchschnittlich gut mit Lebensmittelverkaufsfläche ausgestattet. Mit einem Wert von $0,30 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche je Einwohner ist auf gesamtstädtischer Ebene eine durchschnittliche Verkaufsflächendichte festzustellen. Die Verkaufsflächenausstattung des jeweiligen Stadtteils ist für die Bestimmung des wohnortnahen Versorgungsgebiets eines Vorhabens (s. u.) von essentieller Bedeutung.

Verfahren zur Bestimmung des wohnortnahen Versorgungsgebiets:

Als wesentliche Maßgabe zur Ansiedlung oder Erweiterung eines großflächigen Lebensmittelmarktes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs wird die Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung im LEP NRW genannt. Zur Bestimmung des wohnortnahen Versorgungsgebiets wird dabei gemäß Einzelhandelserlass als ein erster Orientierungswert die sog. „35 %-Regel“ herangezogen. Demnach dürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs realisiert werden, wenn der voraussichtliche Gesamtumsatz 35 % der Kaufkraft im Nahbereich nicht übersteigt. Im Einzelhandelserlass NRW (2021) wird jedoch klargestellt, dass diese „35 %-Regel“ nur einen ersten Anhaltswert für die Beurteilung liefert, der in Anbetracht der örtlichen Situation zu bewerten ist (Einzelhandelserlass NRW (2021), S. 36).

Demnach hat die Stadt Leverkusen im Rahmen dieser Teilfortschreibung ein entsprechend eigenes neues Verfahren entwickelt, um das wohnortnahe Versorgungsgebiet zu bestimmen. Gemäß Einzelhandelserlass NRW ist es in Abhängigkeit von der Siedlungsstruktur und weiteren örtlichen Faktoren neben der Fußwegdistanz auch geboten, die Bedeutung des Fahrrades als Verkehrsmittel für die Nahversorgung zu berücksichtigen. Hierbei wird eine Entfernung von 2,0 – 2,5 km mit dem Fahrrad als wohnortnah angesehen. Die durchgängige und einheitliche Einbeziehung der Fahrrad-Entfernung in die Abgrenzung des Nahbereichs eines Planvorhabens im Stadtgebiet Leverkusen würde bei Standorten im Kernbereich von Leverkusen-Wiesdorf oder Leverkusen-Opladen gegenüber der Bestimmung des Nahbereichs über die Fußwegedistanzen jedoch zu einer unverhältnismäßig hohen Anzahl von Einwohnenden im Nahbereich führen. Gleichzeitig würden in diesem Bereich auch häufig ein oder mehrere Zentren liegen und somit die Bevölkerung in diesen Schutzbereichen zur Begründung für die standortangepasste Verkaufsflächendimensionierung eines Vorhabens außerhalb der Zentren dienen. Es wird daher empfohlen, die Fahrraddistanz nur einzelfallbezogen in die Berechnungen einzubeziehen.

Für die Stadt Leverkusen ergeben sich demnach folgende Prüfschritte bei der Ermittlung des wohnortnahen Versorgungsgebiets:

- Standardmäßig wird der fußläufige Versorgungsbereich mit einer Fußwegedistanz von 1.000 m ermittelt.
- Liegt auch für den weiteren Stadtbereich (2.000 Meter-Distanz) eine Unterversorgung vor, kann der 1.000 Meter-Versorgungsbereich um eine 2.000 Meter-Fahrraddistanz erweitert werden. Als Orientierungswert kann hier die Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner im Stadtteil (s. o.) herangezogen werden.
- Für den 1.000 Meter-Versorgungsbereich wird für die Kaufkraftberechnungen 100 % der ansässigen Bevölkerung zugrunde gelegt, für den darüber hinaus gehenden Bereich der wohnortnahen Fahrraddistanz 50 % der ansässigen Bevölkerung.

- Überschneidet sich der Versorgungsbereich mit einem oder mehreren zentralen Versorgungsbereichen, bleibt die dort lebende Bevölkerung für die Berechnungen unberücksichtigt.

Versorgungsstrukturen im Stadtbezirk I:

Im Rahmen der Standortbewertung des Stadtbezirks I konnten die vier zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum (HZ) City Leverkusen sowie die NVZ Leverkusen-Manfort, Leverkusen-Hitdorf und Leverkusen-Rheindorf (Süd) in ihrer Funktion und bisherigen Abgrenzung bestätigt werden. Aufgrund des geringen Geschäftsbesatzes bzw. der großen Distanzen zwischen den einzelnen Betrieben ist dagegen eine Einstufung des bisherigen NVZ Heidehöhe/Sauerbruchstraße als zentraler Versorgungsbereich nicht mehr rechtssicher zu begründen. An dieser Stelle wurde die Rücknahme des zentralen Versorgungsbereichs sowie eine Einstufung des vorhandenen Netto-Marktes Kalkstraße als solitäre Nahversorgungslage „Heidehöhe“ vorgenommen.

Darüber hinaus ergibt sich für ein weiteres NVZ, das NVZ Rheindorf-Nord, eine Veränderung: Hier wurde die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs an die städtebauliche Planung zur Neugestaltung des Königsberger Platzes angepasst. Der entsprechende Beschluss zur Neuabgrenzung steht jedoch unter dem Vorbehalt, dass die Planung in der vorliegenden Form realisiert wird. Die generelle Einstufung des Standorts als zentraler Versorgungsbereich bleibt hierbei bestehen. Insgesamt ergänzen im Stadtbezirk I vier solitäre Nahversorgungslagen (Hitdorfer Straße, Felder Straße, Peschstraße, Heidehöhe) das Netz der zentralen Versorgungsbereiche. Außerdem werden mit den Standorten Stixchesstraße und Gneisenaustraße zwei städtebaulich nicht-integrierte Lagen in das Konzept eingestellt.

Versorgungsstrukturen im Stadtbezirk II:

Im Stadtbezirk II stehen neben dem Stadtbezirkszentrum Leverkusen-Opladen die NVZ Leverkusen-Bürrig, Leverkusen-Küppersteg und Leverkusen-Bergisch Neukirchen in Form eines zentralen Versorgungsbereichs für die Versorgung der Bevölkerung bereit. Diese bleiben zugleich in ihrer bisherigen Abgrenzung bestehen. Die Ausweisung des im gültigen Einzelhandelskonzept (Fortschreibung 2017) bestehenden NVZ Leverkusen-Quettingen als zentraler Versorgungsbereich ist in rechtlicher Hinsicht nicht mehr begründbar, da der polnische Supermarkt POLONESS hier die alleinige Versorgungsfunktion übernimmt. Aufgrund dessen wird POLONESS (Quettinger Straße 175) als solitäre Nahversorgungslage („Quettingen Ortsmitte“) in städtebaulich integrierter Lage eingestuft. Darüber hinaus ist der Stadtbezirk II führend in der Ausweisung von Nahversorgungsstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Insgesamt bilden sechs Standorte eine solitäre Nahversorgungslage in städtebaulich integrierter Lage (Gerhart-Hauptmann-Straße, Lidl (Bonner Straße), Pommernstraße, Lützenkirchener Straße, Quettinger Straße, Hardenbergstraße), drei städtebaulich nicht integrierte Standorte (Bonner Straße (Aldi), Adolf-Kaschny-Straße, Schlebuscher Straße (Leverkusen-Fixheide)) ergänzen außerdem das Nahversorgungsnetz.

Versorgungsstrukturen im Stadtbezirk III:

Der Stadtbezirk III verfügt im Vergleich zur Gesamtstadt über die meisten zentralen Versorgungsbereiche. Insgesamt stehen den Bewohnenden für die Nahversorgung sieben zentrale Versorgungsbereiche (Stadtbezirkszentrum Leverkusen-Schlebusch, NVZ Willy-Brandt-Ring/Mülheimer Straße, NVZ Waldsiedlung, NVZ Leverkusen-Alkenrath, NVZ Leverkusen-Fettehenne, NVZ Leverkusen-Steinbüchel, NVZ Leverkusen-Lützenkirchen)

zur Verfügung. Diese haben sich in Funktion und Abgrenzung gegenüber dem gültigen Einzelhandelskonzept (Fortschreibung 2017) nicht verändert. Die beiden solitären Nahversorgungslagen Ernst-Bloch-Straße/Theodor-Adorno-Straße und Leineweberstraße ergänzen die Nahversorgung als Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen.

Im Stadtbezirk III sind keine städtebaulich nicht integrierten Standorte ausgewiesen worden.

→ Insgesamt gesehen umfasst das dargelegte Zentrenkonzept ein umfassendes flächendeckendes Netz von Versorgungsstandorten des täglichen Bedarfs. Der bereits im Einzelhandelskonzept (Fortschreibung 2017) definierte Standorttyp der „solitären Nahversorgungslage in städtebaulich integrierter Lage“ in Form von einzelnen Lebensmittelmärkten hat sich als notwendige Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen bestätigt und wird planerisch befürwortet. Neben den Hauptzentren Leverkusen-Wiesdorf sowie den Stadtbezirkszentren Leverkusen-Opladen und Leverkusen-Schlebusch werden 13 NVZ und 13 solitäre Nahversorgungslagen (keine zentralen Versorgungsbereiche!) in das Konzept eingestellt. Fünf städtebaulich nicht integrierte Standorte ergänzen darüber hinaus zwar das Nahversorgungsnetz - einer Erweiterung dieser Lagen ist an dieser Stelle jedoch restriktiv zu begegnen.

Planerische Zielvorstellungen der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Leverkusen: Die Stadt Leverkusen hat bereits in der Vergangenheit bspw. durch die Beschränkung der zulässigen Einzelhandelsnutzung in Sondergebieten bzw. den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten bestehende Planungsinstrumente genutzt. Aufbauend auf der Analysephase sind für die Stadt Leverkusen in der Teilfortschreibung die nachfolgenden planerischen Zielvorstellungen der Einzelhandelsentwicklung erarbeitet worden. Diese greifen die im Einzelhandelskonzept (Fortschreibung 2017) bereits enthaltenen Steuerungsregeln auf, ergänzen und präzisieren sie in Hinblick auf die konkrete Anwendung in der Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigung. Die besondere Notwendigkeit zur planungsrechtlichen Steuerung der Nahversorgung im Stadtgebiet Leverkusen ergibt sich aus dem unvermindert zu beobachtenden Ansiedlungsdruck des großflächigen Einzelhandels auf Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Grundsatz 01: Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Leverkusen oder innerhalb der im Zentrenkonzept dargestellten solitären Nahversorgungslagen liegen.

→ Ausnahme: Die o. g. großflächigen Betriebe können auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche an den im Zentrenkonzept als solitäre Nahversorgungslagen in städtebaulich integrierten Lagen gekennzeichneten Standorten angesiedelt werden (Voraussetzung: eine Entwicklung innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ist aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich, der Betrieb dient vorwiegend der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung, zentrale Versorgungsbereiche werden in ihrer Entwicklungsfähigkeit nicht negativ beeinträchtigt). Über die im Zentrenkonzept ausgewiesenen solitären Nahversorgungslagen hinaus können zukünftig im Einzelfall weitere solitäre Nahversorgungslagen in das Konzept aufgenommen werden. Dies ist insbesondere dann geboten, wenn mit einem entsprechenden Ansiedlungsvorhaben eine Verbesserung der Versorgungssituation in

einem unterversorgten Stadtteil einhergeht. Hierzu ist jedoch eine vertiefende versorgungsstrukturelle Begründung zum Einfügen des neuen Standortes in das Zentrenkonzept erforderlich.

Grundsatz 02: Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an Fachmarktstandorten und anderen städtebaulich nicht-integrierten Standorten ist planerisch auszuschließen.

- ➔ Ausnahme 01: im Rahmen des Bestandsschutzes sind geringfügige Erweiterungen bereits bestehender Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit möglich. Der genaue Umfang solcher Erweiterungsmaßnahmen ist grundsätzlich nur in Form einer Bewertung des konkreten Einzelfalls zu ermitteln. Mit Bezug auf die entsprechenden Erläuterungen zu Ziel 6.5-7 LEP NRW beurteilt sich die „Geringfügigkeit“ einer Erweiterung danach, ob sie im Verhältnis angemessen ist. Der quantitative Maßstab dafür ist ein Vergleich der vorhandenen mit den durch die Planung erweiterten Verkaufsflächen und Sortimente. Hier kommt es auf ihre Erweiterung in absoluter Größe und im relativen Verhältnis zum bisherigen Bestand an.
- ➔ Ausnahme 02: Innerhalb von Gewerbegebieten sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise zulässig, sofern diese überwiegend (mehr als 50 % der Kundinnen und Kunden aus dem fußläufigen Umfeld) der Versorgung der Beschäftigten in diesem Gebiet dienen. Planerisches Ziel ist es dabei, die Gewerbegebiete als Orte des Arbeitens auch für die Beschäftigten durch ein entsprechendes Angebot des täglichen Bedarfs zu sichern und attraktiv zu gestalten (z. B. Kiosk, Bäckerei). Voraussetzung sollte sein, dass in fußläufiger Entfernung zu dem Gebiet kein zentraler Versorgungsbereich mit den entsprechenden Angeboten vorhanden ist. Eine Einzelfallprüfung ist hierfür erforderlich.

Schlussfolgerungen/Weitere Vorgehensweise:

Mehr als sieben Jahre nach dem förmlichen Beschluss des Einzelhandelskonzeptes Leverkusen (2017) durch den Rat der Stadt Leverkusen erfolgt mit der vorliegenden Teilfortschreibung eine aktuelle Überprüfung der Angebots- und Nachfragesituation im Bereich der Nahversorgung sowie eine Evaluierung der nahversorgungsrelevanten Ziele und konzeptionellen Vorgaben (Zentrenkonzept, Steuerungsregeln). Mit der Beratung in den zuständigen Gremien der Stadt Leverkusen und dem abschließenden Beschluss der Teilfortschreibung als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Rat der Stadt Leverkusen erhält die Stadt Leverkusen ein aktualisiertes und an die derzeitige Rechtssituation und -praxis angepasstes Fachkonzept. Die nicht auf die Nahversorgung bezogenen Zielaussagen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Leverkusen (2017) behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Anlage/n:

Anlage 1 _ Abwägung TÖB_final

Anlage 2 _ Abwägung FBe_final

Anlage 3 _ Abwägung Öffentlichkeit_final

Teilfortschreibung EHK Leverkusen 2025 erweitert_final (nö)

