

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:**

2025\_04\_15\_VO\_Beschlussfassung Teilfortschreibung\_612schd\_final





Anlage 1 \_ Abwägung TÖB\_final

Anlage 2 \_ Abwägung FBe\_final


Anlage 3 \_ Abwägung Öffentlichkeit\_final

Teilfortschreibung EHK Leverkusen 2025 erweitert\_final (nö)

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

T 1	Bezirksregierung Köln, Scheidtweilerstraße 4, 50933 Köln
	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 10px;">  </div> <div> <p style="font-size: 8px; margin: 0;">Mi 02.04.2023 09:26</p> <p style="font-size: 10px; margin: 0;">AW: Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen_Ausleg_TÖB</p> <p style="font-size: 8px; margin: 0;">An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de</p> </div> </div> <div style="background-color: #ffff00; padding: 2px; font-size: 8px; margin-top: 5px;"> <b>ACHTUNG:</b> Diese E-Mail stammt von extern. Bitte seien Sie vorsichtig im Umgang mit Anhängen und Links.         </div> <p style="margin-top: 10px;">Sehr geehrte [REDACTED]</p> <p style="font-size: 8px; margin: 5px 0 0 20px;">für das weitere Vorgehen bitten wir Sie, sowohl bei den Bau- als auch bei den Bodendenkmälern auf die denkmalpflegerischen Belange Rücksicht zu nehmen und diese bei der konkreten Durchführung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p style="font-size: 8px; margin: 5px 0 0 20px;">Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag [REDACTED]</p> <p style="font-size: 8px; margin: 5px 0 0 20px;">---</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin: 5px 0 0 20px;"> <p style="font-size: 8px; margin: 0;">Bezirksregierung Köln</p> <div style="margin-left: 10px;">  </div> </div> <p style="font-size: 8px; margin: 5px 0 0 20px;">Dezernat 35 - Städtebau, Bauaufsicht, Bau-, Wohnungs- und Denkmalangelegenheiten sowie -förderung</p> <p style="font-size: 8px; margin: 5px 0 0 20px;">Postanschrift: 50606 Köln Besucher- und Lieferanschrift: Scheidtweilerstraße 4, 50933 Köln Telefax: +49 221 147 - 2615 [REDACTED]</p> <div style="text-align: center; margin: 5px 0 0 20px;">  </div> <p style="font-size: 8px; margin: 5px 0 0 20px;"> <a href="https://www.bezreg-koeln.nrw.de/">https://www.bezreg-koeln.nrw.de/</a>  <a href="https://www.facebook.com/BezirksregierungKoeln">https://www.facebook.com/BezirksregierungKoeln</a>  <a href="https://www.instagram.com/Bezregkoeln/">https://www.instagram.com/Bezregkoeln/</a>  <a href="https://www.linkedin.com/company/bezirksregierung-koeln">https://www.linkedin.com/company/bezirksregierung-koeln</a>  <a href="https://x.com/Bezregkoeln">https://x.com/Bezregkoeln</a> </p> <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center; margin: 5px 0 0 20px;">  </div> <p style="font-size: 8px; margin: 5px 0 0 20px;">Hinweise zum Datenschutz finden Sie unter: <a href="https://www.bezreg-koeln.nrw.de/datenschutzhinweise">https://www.bezreg-koeln.nrw.de/datenschutzhinweise</a></p> </div>
	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b></p> <p>Die denkmalpflegerischen Belange sind kein Bestandteil der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen. Diese werden im Rahmen des zukünftigen Planungs- und Genehmigungsverfahrens abgearbeitet.</p>
	<p><b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>


T 2	IHK Köln, An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen
1)	<p>IHK Köln   Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen</p> <p>Ihr Zeichen   Ihre Nachricht vom</p> <p>Unser Zeichen   Ansprechpartner [REDACTED]</p> <p>E-Mail [REDACTED]</p> <p>Telefon [REDACTED]</p> <p>Datum 24. April 2025</p> <p><b>Stellungnahme der IHK Köln zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts Leverkusen</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aus Sicht der Industrie- und Handelskammer ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Leverkusen ein wichtiger und richtiger Schritt, um auf aktuelle Entwicklungen im Einzelhandel und in der Nahversorgung angemessen reagieren zu können. Bereits im Rahmen unserer Stellungnahme zum Konzeptentwurf 2017 haben wir die Notwendigkeit regelmäßiger Aktualisierungen betont – umso mehr begrüßen wir, dass die Stadt Leverkusen dieser Empfehlung nun nachkommt.</p> <p>1. Integration und Weiterentwicklung des Nahversorgungskonzepts</p> <p>Wie schon 2017 begrüßen wir ausdrücklich die enge Verknüpfung von Nahversorgungskonzept und Einzelhandelskonzept. Die nun vorliegende Fortschreibung stellt klar heraus, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Stadtgebiet Leverkusen weiterhin weitgehend gewährleistet ist, insbesondere durch integrierte Standorte. Die planerische Begrenzung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche wird aus Sicht der IHK auch weiterhin befürwortet.</p> <p>2. Zentrenstruktur – Bestätigung und differenzierte Weiterentwicklung</p> <p>Die IHK erkennt die grundsätzliche Bestätigung des hierarchischen Zentrenkonzepts als geeignetes Steuerungsinstrument an. Die Herabstufung der Standorte Quettingen und Heidehöhe/Sauerbruchstraße in solitäre Nahversorgungslagen ist bedauerlich, gleichwohl nachvollziehbar. Es sollte jedoch mittel- bis langfristig geprüft werden, inwiefern diese Standorte durch strukturelle Maßnahmen oder gezielte Nachverdichtung wieder in eine tragfähige Versorgungsfunktion überführt werden können.</p> <p>3. Standorttyp „Solitäre Nahversorgungslage“ als sinnvolle Ergänzung</p> <p>Die Etablierung dieses Standorttyps wurde bereits 2017 von uns positiv bewertet und wird auch in der vorliegenden Fortschreibung zu Recht fortgeführt. Die planerische Anerkennung dieser Lagen schafft Klarheit und stärkt zugleich die wohnungsnah Versorgung abseits der klassischen Zentren. Die</p> <p><b>Industrie- und Handelskammer zu Köln   Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg</b> An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen   Internet: ihk-koeln.de Tel. +49 2171 4908-0</p>




2)	<p>Ausweitung auf nun 13 Standorte erscheint in der Abwägung städtebaulicher und versorgungsbezogener Belange sinnvoll.</p> <p>4. Steuerungsinstrumente und rechtliche Anpassungen</p> <p>Die Fortschreibung berücksichtigt wichtige rechtliche Neuerungen, insbesondere im Hinblick auf den Einzelhandelserlass NRW (2021). Die ergänzten Steuerungsregeln (z. B. Fahrraddistanz, 35%-Regel) sind aus IHK-Sicht ein praxisorientierter Ansatz zur sachgerechten Bewertung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels und tragen zur rechtssicheren Planung bei.</p> <p>5. Auswirkungen struktureller Marktveränderungen</p> <p>Die Schließung großflächiger Anbieter wie REAL und EDEKA verdeutlicht die Herausforderungen des stationären Einzelhandels. Wir begrüßen, dass Nachnutzungen wie durch Kaufland ermöglicht wurden, sehen aber weiterhin Handlungsbedarf, um insbesondere mittelständischen Anbietern in bestehenden Lagen Entwicklungsspielräume zu eröffnen. Dies betrifft sowohl bauplanungsrechtliche als auch investitionsbezogene Rahmenbedingungen.</p> <p>Fazit</p> <p>Die IHK unterstützt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Leverkusen in ihrer Zielrichtung ausdrücklich. Sie stellt eine sachgerechte Grundlage dar, um der Dynamik im Einzelhandel gerecht zu werden und die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Leverkusen mit einer tragfähigen Versorgungsstruktur in Einklang zu bringen. Die Empfehlungen und Anregungen aus der Stellungnahme 2017 wurden in weiten Teilen aufgegriffen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Industrie- und Handelskammer zu Köln</p>  <p>Standortpolitik Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg</p>
Zu 1)	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b></p> <p>Die Standorte Quettingen sowie Heidehöhe/Sauerbruchstraße mussten im Verlauf der Erarbeitung der Teilfortschreibung von einem ehem. Nahversorgungszentrum zu einer solitären Nahversorgungslage herabgestuft werden. In beiden Lagen waren der vorhandene Einzelhandelsbesatz sowie die Verfügbarkeit ergänzender Nutzungen aus quantitativer Sicht nicht ausreichend, um eine Zentrumsfunktion rechtssicher begründen zu können. Eine entsprechende Anpassung der Zentrumsausstattung und eine erneute Ausweisung als Nahversorgungszentrum ist auf mittel- langfristige Sicht wünschenswert, aufgrund der räumlichen Situation sowie der bestehenden fehlenden Flächenverfügbarkeiten jedoch schwer umsetzbar.</p>
Zu 2)	<p>Die Eröffnung von Entwicklungsspielräumen für mittelständische Anbieter in bestehenden Lagen ist kein Bestandteil der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.</p>

	<b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</b>
Zu 1)	Der Anregung wird entsprochen.
Zu 2)	Der Anregung wird nicht entsprochen.

T 3	Rheinisch-Bergischer Kreis, Am Rübezahlwald 7, 51469 Bergisch Gladbach							
<div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;">  </div> <div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;"> <b>Der Landrat</b> </div> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Landrat • Postfach 20 04 50 • 51434 Bergisch Gladbach</p> <p>Stadt Leverkusen Der Oberbürgermeister Stadtplanung [REDACTED] Hauptstraße 101 51311 Leverkusen</p> <p>BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Dienststelle: Amt 67 Planung und Landschafts- schutz, Abt. Planung, Block B, 4.Etage</p> <p>Erreichbarkeit: vormittags</p> <p>Öffnungszeiten: Termine nach vorheriger Vereinbarung</p> <p>Buslinien: 227, 400 Haltestelle Kreishaus</p> <p>BearbeiterIn: [REDACTED]</p> <p>Telefon: [REDACTED]</p> <p>Telefax: [REDACTED]</p> <p>E-Mail: Bauleitplanung@rbk-online.de</p> <p>Unser Zeichen: [REDACTED]</p> <p>Datum: 25.04.2025</p> </td> </tr> </table> <p><b>Stadt Leverkusen, „Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept“ hier: Offenlage §4(2) BauGB vom 24.03.2025 bis zum 25.04.2025</b></p> <p>Sehr geehrte [REDACTED] nachfolgend übersende ich Ihnen die Stellungnahmen zu obiger Maßnahme.</p> <p><b>Die Stellungnahmen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde:</b></p> <p>Amt 67 (Natur- und Landschaftsschutz):</p> <p><u>Betroffene Belange, Hinweise, Anregungen und Bedenken:</u></p> <p>Die im Einzelhandelskonzept (Teilfortschreibung) der Stadt Leverkusen beschriebenen Schlussfolgerungen führen nicht zu Beeinträchtigungen der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Gebiet des Rheinisch-Bergischen Kreises.</p> <p>Aus Sicht der von Amt 67 zu vertretenden Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeht daher Fehlanzeige.</p> <p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Amt 39 (Artenschutz):</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Fläche der Stadt Leverkusen.</p> <p>Durch die Aufstellung des hier betroffenen Einzelhandelskonzeptes wird keine Populationsrelevante Beeinträchtigung des Artenschutzes des Rheinisch-Bergischen Kreises angenommen.</p> <p>[REDACTED]</p> <p><b>Die Stellungnahme aus Sicht der Unteren Umweltschutzbehörde:</b></p> <p>In der vorliegenden TÖB-Angelegenheit sind die Belange des Amtes für Umweltschutz weiterhin nicht betroffen. Daher ergeht keine Stellungnahme.</p> <p>[REDACTED]</p> <div style="font-size: small; margin-top: 20px;"> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Am Rübezahlwald 7 51469 Bergisch Gladbach</td> <td>Telefonzentrale: 02202 - 130 Zentrales Fax: 02202 - 13 26 00</td> <td>Zentrale E-Mail: info@rbk-online.de Internet: www.rbk-online.de</td> <td>Kreissparkasse Köln Kto. 311 001 206, BLZ 370 502 99</td> <td>Postbank Köln Kto. 16 930 504, BLZ 370 100 50</td> </tr> </table> </div>		<p>Landrat • Postfach 20 04 50 • 51434 Bergisch Gladbach</p> <p>Stadt Leverkusen Der Oberbürgermeister Stadtplanung [REDACTED] Hauptstraße 101 51311 Leverkusen</p> <p>BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de</p>	<p>Dienststelle: Amt 67 Planung und Landschafts- schutz, Abt. Planung, Block B, 4.Etage</p> <p>Erreichbarkeit: vormittags</p> <p>Öffnungszeiten: Termine nach vorheriger Vereinbarung</p> <p>Buslinien: 227, 400 Haltestelle Kreishaus</p> <p>BearbeiterIn: [REDACTED]</p> <p>Telefon: [REDACTED]</p> <p>Telefax: [REDACTED]</p> <p>E-Mail: Bauleitplanung@rbk-online.de</p> <p>Unser Zeichen: [REDACTED]</p> <p>Datum: 25.04.2025</p>	Am Rübezahlwald 7 51469 Bergisch Gladbach	Telefonzentrale: 02202 - 130 Zentrales Fax: 02202 - 13 26 00	Zentrale E-Mail: info@rbk-online.de Internet: www.rbk-online.de	Kreissparkasse Köln Kto. 311 001 206, BLZ 370 502 99	Postbank Köln Kto. 16 930 504, BLZ 370 100 50
<p>Landrat • Postfach 20 04 50 • 51434 Bergisch Gladbach</p> <p>Stadt Leverkusen Der Oberbürgermeister Stadtplanung [REDACTED] Hauptstraße 101 51311 Leverkusen</p> <p>BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de</p>	<p>Dienststelle: Amt 67 Planung und Landschafts- schutz, Abt. Planung, Block B, 4.Etage</p> <p>Erreichbarkeit: vormittags</p> <p>Öffnungszeiten: Termine nach vorheriger Vereinbarung</p> <p>Buslinien: 227, 400 Haltestelle Kreishaus</p> <p>BearbeiterIn: [REDACTED]</p> <p>Telefon: [REDACTED]</p> <p>Telefax: [REDACTED]</p> <p>E-Mail: Bauleitplanung@rbk-online.de</p> <p>Unser Zeichen: [REDACTED]</p> <p>Datum: 25.04.2025</p>							
Am Rübezahlwald 7 51469 Bergisch Gladbach	Telefonzentrale: 02202 - 130 Zentrales Fax: 02202 - 13 26 00	Zentrale E-Mail: info@rbk-online.de Internet: www.rbk-online.de	Kreissparkasse Köln Kto. 311 001 206, BLZ 370 502 99	Postbank Köln Kto. 16 930 504, BLZ 370 100 50				

	<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p><b>Die Stellungnahmen aus Sicht der Kreisstraßen (Bau/Unterhaltung) und Verkehr:</b> - nach Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde -:</p> <p>Amt 60.1 (Straßenbau): <i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i> [REDACTED]</p> <p>Amt 60.3 (Verkehrslenkung): Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen in Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde keine Bedenken. [REDACTED]</p> <p><b>Die Stellungnahmen aus Sicht des Amtes für Mobilität, Klimaschutz und regionale Projekte:</b> <i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i></p> <p><b>Die Stellungnahme aus Sicht des Bauamtes:</b> <i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i></p> <p><b>Die Stellungnahme aus Sicht des Brandschutzes:</b> <i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i></p> <p><b>Die Stellungnahme aus Sicht der Unteren Jagdbehörde:</b> <i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i></p> <p><b>Die Stellungnahme aus Sicht der Unteren Fischereibehörde:</b> <i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i></p> <p><b>Die Stellungnahme aus Sicht des Gesundheitsamtes:</b> <i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i></p> <p><b>Die Stellungnahme aus Sicht des Jugendamtes:</b> <i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i></p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag [REDACTED]</p>
	<p><b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>T 4</b>	<b>Stadt Bergisch Gladbach, Wilhelm-Wagener-Platz, 51429 Bergisch Gladbach</b>
	<p> Fr 11.04.2025 11:18 [Redacted] Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen 2025 An BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de</p> <hr/> <p><b>ACHTUNG:</b> Diese E-Mail stammt von extern. Bitte seien Sie vorsichtig im Umgang mit Anhängen und Links.</p> <p>Sehr geehrte [Redacted]</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Leverkusen.</p> <p><b>Die Stadt Bergisch Gladbach erstattet Fehlanzeige.</b></p> <p>Bitte beteiligen Sie uns auch bei zukünftigen Einzelhandelsvorhaben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>[Redacted]</p> <p>Stadt Bergisch Gladbach - Der Bürgermeister FB 6-602 Stadtentwicklung</p> <p>Rathaus Bensberg Wilhelm-Wagener-Platz 51429 Bergisch Gladbach</p> <p>[Redacted] <a href="http://www.stadtentwicklung-gl.de">www.stadtentwicklung-gl.de</a> [Redacted]</p>
	<p><b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

T 5	Stadt Köln, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln
	<p data-bbox="336 304 678 376"> <small>MI 23.04.2025 08:19</small> [REDACTED] Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept 2025 An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de</p> <p data-bbox="336 392 486 421"> Prüfbericht.eml Outlook-Element</p> <p data-bbox="336 443 893 465"><b>ACHTUNG:</b> Diese E-Mail stammt von extern. Bitte seien Sie vorsichtig im Umgang mit Anhängen und Links.</p> <p data-bbox="336 506 494 524">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="336 535 1433 553">ich bedanke mich für die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen. Aus Sicht der Stadt Köln bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehene Teilfortschreibung.</p> <p data-bbox="336 564 454 582">Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag [REDACTED]</p> <p data-bbox="336 622 454 651"> <b>Stadt Köln</b></p> <p data-bbox="336 665 518 784">Stadt Köln - Die Oberbürgermeisterin Stadtplanungsamt Vorbereitende Bauleitplanung Willy-Brandt-Platz 2 50679 Köln [REDACTED] Telefax: 0221/221-22450</p>
	<p data-bbox="331 860 917 898"><b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</b></p> <p data-bbox="331 931 1037 969">Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

T 6	Stadt Monheim, Rathausplatz 2, 40789 Monheim am Rhein
	<p>Stadtverwaltung - Postfach 10 06 61- 40770 Monheim am Rhein</p> <p>Stadt Leverkusen Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen <i>per Email</i></p> <p><b>Der Bürgermeister</b> Bereich Stadtplanung und Bauaufsicht Abteilung Stadtplanung Rathausplatz 2 · Raum 2210 40789 Monheim am Rhein</p> <p>Ihre Nachricht vom 24.03.2025 Datum 24.04.2025</p> <p><b>Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen 2025 - Information und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange analog § 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch)</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte</p> <p>ich bedanke mich für die Beteiligung der Stadt Monheim am Rhein an der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Leverkusen, die mich mit Schreiben und Eingang vom 24.03.2025 per Email erreichte.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept enthält wesentliche Punkte zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung in verschiedenen Stadtteilen der Stadt Leverkusen, einschließlich Hitdorf. Ich begrüße das Ziel, eine rechtssichere und aktuelle Entscheidungsgrundlage für die Bauleitplanung im Bereich des Einzelhandels zu schaffen. Die Fortschreibung greift aktuelle Entwicklungen sowie neue rechtliche Rahmenbedingungen (wie etwa den Einzelhandelserlass NRW 2021) auf und liefert eine fachlich fundierte Grundlage für künftige städtebauliche und wirtschaftliche Entscheidungen im gesamten Stadtgebiet von Leverkusen.</p> <p>Laut dem Konzept ist die Stadt Monheim am Rhein insbesondere in Bezug auf den Stadtteil Hitdorf betroffen, welcher unmittelbar an das Monheimer Stadtgebiet grenzt. Es ist jedoch im weiteren Verfahren zu berücksichtigen, dass die Leverkusener Innenstadt grundsätzlich auch Kaufkraftabflüsse hervorrufen könnte. Andere Stadtteile haben aufgrund ihrer Entfernung keine direkten Auswirkungen auf die Stadt Monheim am Rhein.</p> <p>Auch wenn im vorliegenden Entwurf auf den Seiten 57 bis 59 sowie 105 und 106 (stand Dezember 2024) keine konkreten neuen Ansiedlungen oder Erweiterungen für den Stadtteil Hitdorf vorgesehen sind, wird dennoch empfohlen, die bestehende Funktion des Stadtteils als Nahversorgungszentrum und Stadtteiltreffpunkt zu stärken. In diesem Zusammenhang wird auf eine mögliche Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes hingewiesen, um die derzeit unterdurch-</p> <p><b>Öffnungszeiten</b> Mo – Fr 08.30 – 12.00 Uhr Mo – Mi 13.00 – 15.00 Uhr Do 13.00 – 17.30 Uhr oder nach Vereinbarung</p> <p><b>Bankverbindung</b> Stadtsparkasse Düsseldorf IBAN DE42 3005 0110 0087 0066 15 BIC DUSSEDE3333</p> <p>USt-IdNr. DE121396829</p> <p><b>Stadt Monheim am Rhein</b> Rathausplatz 2 40789 Monheim am Rhein Telefon: +49 2173 951-0 Telefax: +49 2173 951-899 E-Mail: info@monheim.de www.monheim.de</p>

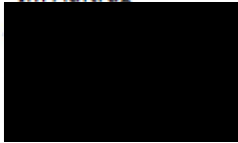
schnittliche Verkaufsflächenausstattung in Hitdorf von 0,25 m<sup>2</sup> auf 0,37 m<sup>2</sup> pro Einwohner zu verbessern, ohne dabei eine übermäßige Angebotskonzentration zu erzeugen. Die moderate Ausstattung und die vorgeschlagene Erweiterung des EDEKA-Marktes dienen primär der lokalen Versorgungssicherung innerhalb Hitdorfs. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung Monheim am Rhein ergibt sich daraus keine wirtschaftliche Beeinträchtigung für die Monheimer Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Nahversorgung.

Darüber hinaus weist die Stadt Leverkusen im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente eine Handelszentralitätskennziffer von nur 69 auf. Das bedeutet, dass ein großer Teil der Kaufkraft abfließt und nicht in Leverkusen gebunden werden kann. Vor diesem Hintergrund ist nach derzeitigem Stand davon auszugehen, dass auch eine moderate Angebotsausweitung in Hitdorf keine überregionale Sogwirkung entfalten wird.

Ich bitte um weitere Beteiligung am Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen



Im Auftrag



**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

T 7	<b>Wirtschaftsförderung Leverkusen, Stauffenbergstraße 14-20, 51379 Leverkusen</b>
	<div style="text-align: right;">  <p><b>WFL LEVERKUSEN</b> Wirtschaftsförderung Leverkusen Economic Development</p> </div> <p>WFL GmbH – Stauffenbergstr. 14-20 - 51379 Leverkusen</p> <p>Stadt Leverkusen - Fachbereich Stadtplanung Elberfelder Haus - Hauptstr. 101 51373 Leverkusen</p> <p style="text-align: right;">23.04.25</p> <p>Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen 2025</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Die Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH begrüßt die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und sieht mit der Ergänzung der Ausnahme 02 unter Punkt 4.6.1 „Sicherstellung der Zentren und der übrigen wohnungsnahen Grundversorgung“ die Anmerkung, dass kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung der Beschäftigten innerhalb des Gewerbegebietes dienen, ausnahmsweise zulässig sein sollten, berücksichtigt.</p> <p>Bei Rückfragen wenden Sie sich gerne an:</p> <p>         Unternehmensservice Gewerbe        Stauffenbergstraße 14-20        51379 Leverkusen        Tel. +49 214.83 31-40   </p> <p>Freundliche Grüße</p> <p></p> <div style="text-align: right;"> <p>WFL Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH</p> <p>Stauffenbergstr. 14-20 51379 Leverkusen</p>     <p>Amtsgericht Köln HRB 49372 Aufsichtsratsvorsitzende: </p> </div>
	<p><b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

T 8	Stadt Langenfeld, Konrad-Adenauer-Platz 1, 40764 Langenfeld
	<p data-bbox="331 338 762 427"> Mo 05.05.2025 13:44 [REDACTED] Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen_Ausleg_TÖB An [REDACTED] Cc [REDACTED]</p> <p data-bbox="339 454 868 477"><b>ACHTUNG:</b> Diese E-Mail stammt von extern. Bitte seien Sie vorsichtig im Umgang mit Anhängen und Links.</p> <p data-bbox="339 512 1433 696">Sehr geehrte [REDACTED] sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Zusendung der Teilfortschreibung Ihres Einzelhandelskonzeptes sowie die Beteiligung im Rahmen des oben genannten Verfahren. Die Stadt Langenfeld begrüßt die Überarbeitung und Fortschreibung des Leverkusener Einzelhandelskonzeptes 2017 auch in Hinblick auf sich verändernde planungsrechtliche, absatzwirtschaftliche aber auch gesellschaftliche Rahmenbedingungen. Von den im Einzelhandelskonzept dargelegten Maßnahmen und Handlungsempfehlungen sieht sich die Stadt Langenfeld derzeit nicht betroffen. Es wäre zu berücksichtigen, dass auch bei zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen in Opladen, die räumliche Nähe zum Nahversorgungszentrum Reusrath für die Stadt Langenfeld stets von Bedeutung ist. Mögliche versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf das Langenfelder Nahversorgungszentrum Reusrath sollten bei weiteren Entwicklungen im Stadtbezirkszentrum Opladen berücksichtigt werden. Die verspätete Übermittlung meiner Äußerung bitte ich zu entschuldigen. Bei Rückfragen freue ich mich über Ihren Anruf oder Ihre Nachricht.</p> <p data-bbox="339 707 520 741">Mit freundlichen Grüßen aus Langenfeld Im Auftrag [REDACTED]</p> <p data-bbox="339 779 544 853">Stadtverwaltung Langenfeld Rhld. Referat 510 Stadtplanung und Denkmalschutz [REDACTED] Konrad-Adenauer-Platz 1 40764 Langenfeld [REDACTED]</p> 
	<p data-bbox="331 1048 919 1084"><b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</b></p> <p data-bbox="331 1122 1038 1158">Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

T 9	Stadt Leichlingen, Am Büscherhof 1, 42799 Leichlingen			
	<div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;">  <p><b>BLÜTENSTADT LEICHLINGEN</b> DER BÜRGERMEISTER</p> </div> <div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;"> <p><b>Postanschrift</b> Stadtverwaltung Leichlingen Am Büscherhof 1, 42799 Leichlingen <b>Hausanschrift</b> Am Schulbusch 10, 42799 Leichlingen www.leichlingen.de</p> </div> <div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;"> <p><b>Stadtplanung</b></p> </div> <div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;"> <p><b>Kontakt</b> [Redacted] E-Mail: stadtplanung@leichlingen.de</p> </div> <div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;"> <p><b>Öffnungszeiten</b> Mo. 14.00 - 17.30 Uhr Mi. 8.30 - 12.00 Uhr</p> </div> <div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;"> <p>Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: [Redacted] Mein Zeichen: [Redacted]</p> </div> <p style="text-align: center;"><u>Stadtverwaltung • Postfach 16 65 • 42787 Leichlingen (Rheinland)</u></p> <p>[Redacted] Fachbereich Stadtplanung Hauptstraße 101 (Elberfelder Haus)</p> <p>51373 Leverkusen</p> <p style="text-align: center;"><b>Stellungnahme Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Leverkusen 2025</b></p> <p>Sehr geehrte [Redacted]</p> <p>grundsätzlich begrüßt die Stadt Leichlingen den Ausbau der Versorgungsstrukturen im Einzelhandel und die damit neu geschaffenen Jobs und verbesserte Versorgungssituation in der Stadt Leverkusen. Lediglich bei der geplanten Ansiedlung eines Vollsortimenters im unmittelbar an Leichlingen grenzenden Stadtteil Bergisch-Neukirchen, bitten wir darum folgende Aspekte zu beachten:</p> <p>a) Nähe zum Einzelhandel der Stadt Leichlingen:</p> <p>Insbesondere der nördliche Bereich des Stadtteiles Bergisch Neukirchen liegt in unmittelbarer Nähe zu drei Vollsortimentern im Gebiet der Gemeinde Leichlingen [Lidl (Neukirchener Straße 76), Edeka Bonus (Reusrather Straße 1), Edeka (Neukirchener Straße 12a), ALDI Süd (Am Wallgraben 2)]. Die Entfernungen liegen zumeist innerhalb des vom Konzept festgelegten akzeptablen Bereichs für das Fahrrad von 10 Minuten bzw. zwei Kilometern. Gemessen wurde vom im Konzept festgelegten Zentrum des Stadtteils. Somit können und leisten diese Vollsortimenter bereits heute einen Beitrag zur Versorgung des Stadtteils Bergisch Neukirchen.</p> <p>b) Sinkende Umsätze in Leichlingen:</p> <p>Durch die Neueröffnung eines Vollsortimenters innerhalb des Stadtviertels Bergisch-Neukirchen würden Kunden aus Leverkusen unvermeidlich das näher liegende Angebot nutzen. Somit würde der Leichlinger Einzelhandel Umsatz einbüßen.</p> <hr/> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%; border: none;"> <p><b>Kreissparkasse Köln</b> BIC: COKSDE33XXX IBAN: DE61370502990370300018</p> </td> <td style="width: 33%; border: none;"> <p><b>VR Bank eG Bergisch Gladbach-Leverkusen</b> BIC: GENODED1PAF IBAN: DE17370626002502668016</p> </td> <td style="width: 33%; border: none;"> <p><b>Umsatzsteuer-Nr.</b> 230/5754/0064 <b>Gläubiger-ID</b> DE4102000000304005</p> </td> </tr> </table>	<p><b>Kreissparkasse Köln</b> BIC: COKSDE33XXX IBAN: DE61370502990370300018</p>	<p><b>VR Bank eG Bergisch Gladbach-Leverkusen</b> BIC: GENODED1PAF IBAN: DE17370626002502668016</p>	<p><b>Umsatzsteuer-Nr.</b> 230/5754/0064 <b>Gläubiger-ID</b> DE4102000000304005</p>
<p><b>Kreissparkasse Köln</b> BIC: COKSDE33XXX IBAN: DE61370502990370300018</p>	<p><b>VR Bank eG Bergisch Gladbach-Leverkusen</b> BIC: GENODED1PAF IBAN: DE17370626002502668016</p>	<p><b>Umsatzsteuer-Nr.</b> 230/5754/0064 <b>Gläubiger-ID</b> DE4102000000304005</p>		

Im Rahmen der Teilfortschreibung würde sich die Stadt Leichlingen wünschen, dass auch der Raum um die unmittelbaren Stadtgrenzen betrachtet wird, wenn es um die die Versorgung der Leverkusener Bürger geht. Von einer regionalen Kooperation/Absprache können beide Städte nur profitieren. Daher würde die Stadt Leichlingen darum bitten auch das Angebot Leichlingens mit in das Einzelhandelskonzept aufzunehmen oder zu beachten. Des Weiteren würden wir darum bitten, über weitere Planungen von Vollsortimenter im Bereich Bergisch Neukirchen informiert zu werden.

**Mit freundlichen Grüßen**  
**Im Auftrag**




**Kreissparkasse Köln**  
BIC: COKSDE33XXX  
IBAN: DE61370502990370300016

**VR Bank eG Bergisch Gladbach-Leverkusen**  
BIC: GENODED1PAF  
IBAN: DE17370626002502668016

**Umsatzsteuer-Nr.**  
230/5754/0064  
**Gläubiger-ID**  
DE4102000000304005

	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b></p> <p>Zu a)</p> <p>Die konkrete Betrachtung der Auswirkungen des Vorhabens auf die umliegenden Städte und Gemeinden erfolgt im Rahmen des späteren Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Zu b)</p> <p>Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes betrachtet den Versorgungsraum innerhalb der Stadtgrenzen Leverkusens. Eine Ausweitung des Betrachtungsrahmens auf die angrenzenden Städte und Gemeinden würde den Rahmen des Konzeptes sprengen.</p> <p>Im Rahmen eines späteren Bauleitplanverfahrens ist die Verträglichkeit des Einzelhandels zu überprüfen. Hierbei werden zugleich die Auswirkungen auf die umliegenden Städte und Gemeinden betrachtet und damit auch die Stadt Leichlingen über die Entwicklung frühzeitig informiert werden.</p>
	<p><b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</b></p> <p>Zu a)</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Zu b)</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>








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

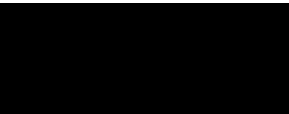
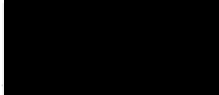
F 1	Fachbereich 04
	<p data-bbox="336 454 459 577"></p> <p data-bbox="496 454 675 477">Mo 24.03.2025 16:45</p> <p data-bbox="496 495 868 528">04@stadt.leverkusen.de</p> <p data-bbox="496 546 1318 577">AW: Teilfortschreibung EZH-Konzept Stadt Leverkusen_Anschreiben_FB</p> <p data-bbox="336 591 544 613">An [REDACTED]</p> <p data-bbox="336 624 751 647">Cc BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de</p> <hr data-bbox="336 667 1433 672"/> <p data-bbox="355 707 611 741">Guten Tag [REDACTED]</p> <p data-bbox="355 768 692 797">der FB 04 meldet Fehlanzeige.</p> <p data-bbox="355 853 624 911">Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p data-bbox="355 938 501 972">[REDACTED]</p> <p data-bbox="355 999 655 1111">Stadt Leverkusen Fachbereich Digitalisierung Haus-Vorster Str. 8 51379 Leverkusen</p> <p data-bbox="355 1122 820 1173">[REDACTED]</p> <p data-bbox="355 1173 671 1202">Internet: <a href="http://www.leverkusen.de">www.leverkusen.de</a></p>
	<p data-bbox="331 1290 919 1323"><b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</b></p> <p data-bbox="331 1361 1038 1395">Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>


F 2	Fachbereich 31
	<div data-bbox="379 344 592 439" style="background-color: black; width: 133px; height: 42px; margin-bottom: 20px;"></div> <p data-bbox="1155 378 1278 405" style="text-align: right;">16.04.2025</p> <p data-bbox="379 524 1267 582"><b>Beteiligung zur Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen 2025</b></p> <ul data-bbox="416 582 1102 609" style="list-style-type: none"><li>- Stellungnahme des Fachbereich Mobilität und Klimaschutz</li></ul> <p data-bbox="379 667 1294 725">Der Fachbereich Mobilität und Klimaschutz meldet zur oben genannten Beteiligung Fehlanzeige.</p>
	<p data-bbox="331 828 919 864"><b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</b></p> <p data-bbox="331 898 1038 934">Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>




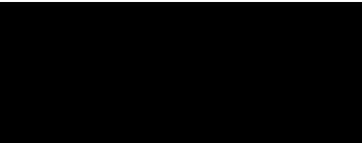
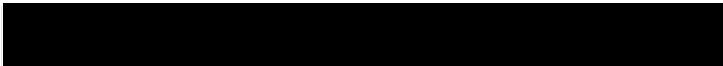
F 3	Fachbereich 32
1)	<div style="text-align: right;">23.04.2025</div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; margin-bottom: 10px;"></div> <p>61 – <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span></p> <p><b>Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen 2025</b> - Beteiligung der Fachbereiche</p> <p><b><u>Untere Naturschutzbehörde</u></b> <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span></p> <p>Aus Sicht des Natur-, Landschafts- und Artenschutz gibt es in Hinblick auf den vorgelegten Entwurf der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes keine grundsätzlichen Bedenken. Bei Umsetzung des Konzepts sind die Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes zu berücksichtigen. Die untere Naturschutzbehörde möchte darauf hinweisen, dass bei Umbauten oder Neubauten Dach- und Fassadenbegrünungen, sowie die Installation von künstlichen Habitaten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für gebäudenutzende Arten wie z.B. Vögel, Fledermäuse oder Bilche an Gebäuden forciert werden sollten. Daneben wäre es wünschenswert Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen auszustatten und Neubauten mit der dafür notwendigen Statik zu planen bzw. zu erbauen.</p>
2)	<p><b><u>Untere Wasserbehörde</u></b> <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span></p> <p>Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde werden nachfolgende Aspekte vorgetragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei den Standorten in Hitdorf und Rheindorf sind die Vorgaben der Trinkwasserschutzgebietsverordnung Leverkusen-Rheindorf und Leverkusen – Hitdorf zu berücksichtigen und einzuhalten. Für die Entwicklung der Einzelhandelsstandorte/ Nutzungen sowie für sämtliche bauliche Tätigkeiten sind die Genehmigungs- und Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung zwingend einzuhalten. Hierfür ist frühzeitig die Genehmigung nach den Wasserschutzgebietsverordnungen bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.</li> <li>2. Bei der Standortauswahl in Schlebusch und Opladen sind die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten zu beachten und ggf. eine hochwasserangepasste Bauweise umzusetzen. Hierzu ist frühzeitig die Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zu führen und die entsprechenden Genehmigungen zu beantragen.</li> <li>3. Für alle Standorte gilt grundsätzlich die abwassertechnische Erschließung zu sichern. Bezüglich der Niederschlagswasserableitung und-behandlung sind in jedem Fall die Versickerung/ Dachbegrünung etc. zu prüfen. Hierzu ist frühzeitig hinsichtlich der erforderlichen Rahmenbedingungen und Gutachten die Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zu führen und die entsprechenden Genehmigungen zu beantragen</li> </ol>

<p>Zu 1)</p> <p>Zu 2)</p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b></p> <p>Die seitens der Unteren Naturschutzbehörde dargelegten Sachverhalte stellen keinen Bestandteil der vorliegenden Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen dar. Die Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes sind im Rahmen der späteren Planungs- und Genehmigungsverfahren abzuarbeiten.</p> <p>Die seitens der Unteren Wasserbehörde dargelegten Sachverhalte stellen keinen Bestandteil der vorliegenden Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen dar. Diese sind im Rahmen der späteren Planungs- und Genehmigungsverfahren abzuarbeiten.</p>
	<p><b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</b></p> <p>Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>

<p><b>F 4</b></p>	<p><b>Fachbereich 40</b></p>
	 <p>Do 10.04.2025 10:33</p> <p>   WG: Teilfortschreibung EZH-Konzept Stadt Leverkusen_Anschreiben_FB</p> <p>An BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de</p> <p> Teilfortschreibung EZH-Konzept_Anschr_FB.pdf 136 KB</p> <p>Sehr geehrte </p> <p>bzgl. der o. g. Beteiligung gibt es keine Belange des Fachbereichs 40.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  </p> <p>Stadt Leverkusen  Fachbereich Schulen  Goetheplatz 1-4  51379 Leverkusen  </p> <p>Internet: <a href="http://www.leverkusen.de">www.leverkusen.de</a></p> <p>Folgen Sie uns: <a href="#">Facebook</a>   <a href="#">Instagram</a>   <a href="#">LinkedIn</a>   <a href="#">XING</a></p> <p>Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Stadt Leverkusen finden Sie unter <a href="#">Datenschutz   Stadt Leverkusen</a></p>
	<p><b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

F 5	Fachbereich 53
	<p data-bbox="357 349 647 461"></p> <p data-bbox="1145 353 1279 385">14.04.2025</p> <p data-bbox="357 600 1347 658"><b>Stellungnahme des Fachbereichs Medizinischer Dienst zur Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen</b></p> <p data-bbox="357 721 1347 963">Kernaufgabe von Apotheken ist die Versorgung der Bevölkerung mit Arzneimitteln einschließlich Not- und Nachdiensten. Es ist zu beobachten, dass die Zahl der Apotheken kontinuierlich sinkt, aktuell sind es 33 Apotheken im Stadtgebiet, zudem gibt es Verdichtungen in einzelnen Stadtbezirken. Im Bericht der Firma CIMA sind noch 37 Apotheken aufgeführt. Der Fachbereich Medizinischer Dienst weist darauf hin, dass die Apotheken nicht nur im nahversorgenden Einzelhandel relevant sind, sondern auch durch niederschwellige, wohnortnahe Versorgung einen großen Beitrag zur Prävention und Gesundheitsförderung der Bevölkerung leisten.</p> <p data-bbox="357 1084 577 1178"></p>
	<p data-bbox="331 1294 813 1330"><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b></p> <p data-bbox="331 1370 1382 1509">Als Bestandteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gem. Leverkusener Sortimentsliste (2017) bilden pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren) einen wichtigen Baustein innerhalb der Versorgung der Leverkusener Bevölkerung.</p> <p data-bbox="331 1518 1404 1626">Es wird eine Überprüfung der erhobenen Daten anhand der Angaben des FB 53 vorgenommen und ggfs. entsprechende Hinweise auf zwischenzeitliche Schließungen in das Konzept eingearbeitet.</p>
	<p data-bbox="331 1697 919 1733"><b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</b></p> <p data-bbox="331 1774 1037 1809">Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

F 6	Fachbereich 66
	<p data-bbox="331 309 469 443"></p> <p data-bbox="501 315 679 338">Mo 07.04.2025 08:56</p> <p data-bbox="501 344 829 398">[Redacted]</p> <p data-bbox="501 412 1358 443"><b>AW: Teilfortschreibung EZH-Konzept Stadt Leverkusen_Anschreiben_FB</b></p> <p data-bbox="331 454 737 477">An BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de</p> <hr data-bbox="331 495 1433 499"/> <p data-bbox="347 539 539 577">Hallo [Redacted]</p> <p data-bbox="347 607 740 636">Fachbereich 66 meldet Fehlanzeige.</p> <p data-bbox="347 674 480 703">Viele Grüße</p> <p data-bbox="347 734 643 875">[Redacted]</p> <p data-bbox="347 913 592 1039">Stadt Leverkusen Fachbereich Tiefbau Friedrich-Ebert-Str. 17 51373 Leverkusen</p> <p data-bbox="347 1077 887 1178">[Redacted]</p> <p data-bbox="347 1182 703 1245">Internet <a href="http://www.Leverkusen.de">www.Leverkusen.de</a> Täglich erreichbar bis 12:30 Uhr.</p>
	<p data-bbox="331 1346 919 1384"><b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</b></p> <p data-bbox="331 1420 1038 1458">Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>F 7</b>	<b>nbso</b>
	<p> Do 27.03.2025 13:03  <b>Teilfortschreibung EZH-Konzept Stadt Leverkusen_Anschreiben_FB</b> An BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de </p> <hr/> <p></p> <p>von unserer Seite sehen wir kein Bedarf eine Stellungnahme abgeben zu müssen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen </p> <p></p> <p></p> <p>Im Namen und für Rechnung der Stadt Leverkusen Amtsgericht Köln HRB 62 677  Steuernummer: 230/5746/2142, UST-ID Nummer: DE260001874</p>
	<p><b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

F 8

TBL



Di 25.03.2025 12:59



WG: Teilfortschreibung EZH-Konzept Stadt Leverkusen\_Anschreiben\_FB

An BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de


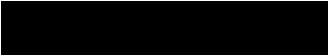
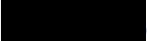
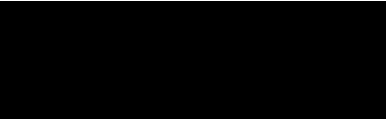


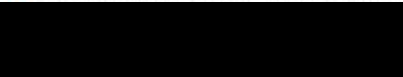
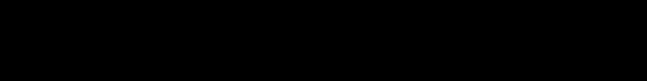
Sehr geehrte(r) 

seitens der TBL wird Fehlanzeige gemeldet.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

Borsigstr. 15 · 51381 Leverkusen · Raum 207 (2.OG)

[www.tbl-leverkusen.de](http://www.tbl-leverkusen.de)

	<p> Di 15.04.2025 15:09  <b>Teilfortschreibung EZH-Konzept Stadt Leverkusen_Anschreiben_FB</b> An BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de</p> <hr/> <p>Sehr geehrte  die TBL melden für das Verfahren Fehlanzeige.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag </p> <hr/> <p> TECHNISCHE BETRIEBE LEVERKUSEN AÖR</p> <p> Friedrich-Ebert-Str. 17 · 51373 Leverkusen · Raum 7 (10. OG)  </p>
	<p><b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</b> Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>

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

Ö 1	<p>[REDACTED] (gleichzeitig Stellungnahme des NLK e.V.)</p>
	<p style="text-align: right;">28. 04. 25 ka → 2012</p> <p>Umweltverein Leverkusen c/o [REDACTED]</p> <p>Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Hauptstraße 101 51373 Leverkusen BETEILIGUNGEN@Stadt.Leverkusen.de [REDACTED]</p> <p>22.04.2025</p> <p>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 m<sup>2</sup> ( 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 m<sup>2</sup> 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 zusätzlich 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ) aufgegeben werden.

Die ( eingeschränkte ) Nahversorgungsfunktion soll nunmehr mit ca. 400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ) zugesprochen werden.

Nachhaltig irritierend bleibt, dass für den Aldi-Markt an der Quettinger Straße eine Erweiterung ( auf 976 m<sup>2</sup> ) befürwortet wird, eine Erweiterung des Netto-Marktes an der Quettinger Straße/Feldstraße von derzeit circa 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> übernehme mit weiteren Kleinbetrieben ( insgesamt 425 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> gewährleistet werden kann.

#### 5.2

Andererseits werden dem Penny-Markt im Kreuzungsbereich Kalkstraße/Gustav-Heinemann-Straße ( Gneisenaustraße ) mit einer Verkaufsfläche von rund 780 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ) in unmittelbarer Nähe zum bereits bestehenden EDEKA-Markt ( ehemals Kaiser's Kaffeegeschäft, circa 860 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> auf sodann 1.300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, zum Schluss im Erdgeschoss nur noch über eine Verkaufsfläche von rund 1.500 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, geplant sind 3.700 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ), einem REWE-Markt an der Nobelstraße ( 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ), zwei Rossmann-Drogerie-Filialen mit 600 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einem DM-

Drogerie-Markt mit 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Türkischen Supermarkt mit 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche lediglich 250 Meter vom Stadtzentrum ( City C ) entfernt.

13.

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

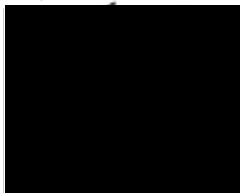
Es entsteht der Eindruck, dass die jeweiligen Stadtteile nach unterschiedlichen und nicht nachvollziehbaren Kriterien beurteilt und bewertet werden.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Gutachten, 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 beigelegt, 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
<b>Städtebauliche Situation</b>			
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
<b>Funktionsfähigkeit des Marktes</b>			
Größe des Marktes			
- bei Discountern:	< 750 m <sup>2</sup> VKF	750 – 1.000 m <sup>2</sup> VKF	> 1.000 m <sup>2</sup> VKF
- bei Supermärkten:	< 750 m <sup>2</sup> VKF	750 – 1200 m <sup>2</sup> VKF	> 1.200 m <sup>2</sup> 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)
<b>Versorgungssituation</b>			
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 <sup>2</sup> VKF NuG / Ew. (Ø: 0,30 m <sup>2</sup> 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
<b>Potenziale</b>			
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)			
Abb. 1: Bewertungskriterien zur zusammenfassenden Bewertung der Solitären Nahversorgungslagen			
Die bisherige fachliche Einschätzung wird im Gutachten bestätigt und durch das Thema Nahversorgung ergänzt.			
<b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</b>			
Den Anregungen wird nicht entsprochen.			

Ö 2

## Wir für Bergisch Neukirchen



Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung  
Hauptstraße 101  
51373 Leverkusen  
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)

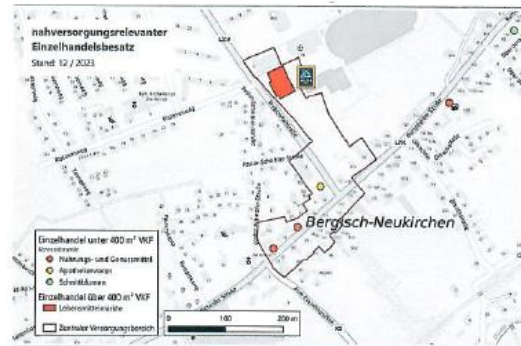
Während man in anderen Bezirken die Stadt viel engmaschiger und teilweise straßenzugmäßig betrachtet, beschränkt man sich in Bergisch Neukirchen auf den erweiterten Bereich um die Kreuzung Burscheider Straße / Wuppertalstraße.



	<p>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>2) 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>3) 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"> <li><input type="checkbox"/> <i>Sicherung der bestehenden Konzentration an kleinteiligen zentrumstypischen Nutzungen</i></li> <li><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></li> <li><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></li> </ul> <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)

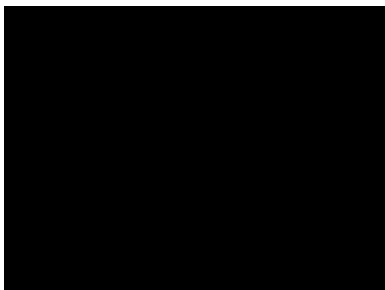
Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen war und zu einem ununterbrochenen Grünzug bis hin zur Blütenstraße gehörte. (Abbildung 3).



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 <sup>2</sup> /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.
	<b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</b>  Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Ö 3	[REDACTED]
	<p> <small>Mi 10.04.2025 06:49</small>  <small>WG: Stellungnahme zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2025 für die Stadt Leverkusen</small></p> <p>Cc:  Betreff: Stellungnahme zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2025 für die Stadt Leverkusen</p> <p>An: Stadt Leverkusen  Fachbereich Stadtplanung  Hauptstraße 101  51373 Leverkusen</p> <p>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>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>Ich unterstütze daher die von ihnen vorgeschlagene geplante Ansiedlung eines weiteren Supermarktes an diesem Standort nicht.</p> <p>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>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>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>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>[REDACTED]</p>
	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b></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 m<sup>2</sup> 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><b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</b></p> <p>Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>

Ö 4

  
Gesendet:

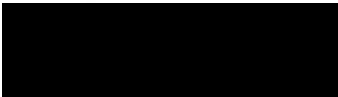
Freitag, 25. April 2025 17:41

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><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b></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 m<sup>2</sup> 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><b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</b></p> <p>Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>
--	--

<b>Ö 5</b>	
	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="margin-left: 5px;"> <small>Mi 20.04.2023 09:48</small>  <small>WG: Stellungnahme zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2025 für die Stadt Leverkusen</small> </div> </div> <hr style="border: 0.5px solid #ccc;"/> <p>Hauptstraße 101 51373 Leverkusen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>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>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"> <li>1. Diese Koexistenz funktioniert aktuell.</li> <li>2. Ein zusätzlicher Vollsortimenter würde eben diese funktionierende Struktur zerstören.</li> <li>3. Das führt zu Schließungen der kleinen Läden, Bedrohung von Existenzen und Zerstörung des sozialen Lebens.</li> <li>4. Es ist an dieser Stelle alles gut so, wie es ist.</li> </ol> <p>Warum also halten Sie an diesem absolut unhalbbaren Standort fest?</p> <p>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>Ich fordere Sie auf, den vorgeschlagenen Plan sofort wieder zurück zu ziehen und zu verwerfen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> </div>
	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b></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.</p> <p>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><b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</b></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 address]

	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b></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 m<sup>2</sup> 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><b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</b></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 &amp; 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"><li>- <i>„Sicherung der bestehenden Konzentration an kleinteiligen zentrumstypischen Nutzungen.“</i></li></ul> <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.

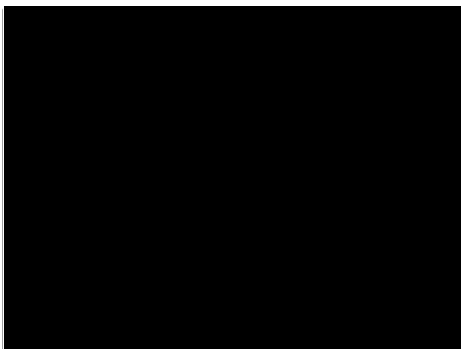
Das weitere Ziel „*Verfolgung und Umsetzung der Ansiedlung eines Vollsortimenters zur Abrundung des Betriebstypenmixes und höhere Kaufkraftbindung innerhalb Bergisch Neukirchens*“ orientiert sich vor allem an den Interessen des Handels und nicht zwingend an den Bedürfnissen der örtlichen Bevölkerung, 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><b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</b></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:

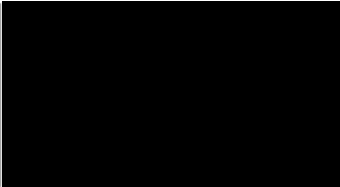
Domstraße 20  
50668 Köln

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><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b></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><b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</b></p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p>