



**Stadt Leverkusen**

Antrag Nr. 2025/3293

**Der Oberbürgermeister**

I/01-011-20-06-he

**Dezernat/Fachbereich/AZ**

05.06.2025

**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen</b>	16.06.2025	Beratung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I</b>	23.06.2025	Beratung	öffentlich
<b>Finanz- und Digitalisierungsausschuss</b>	23.06.2025	Beratung	öffentlich
<b>Rat der Stadt Leverkusen</b>	07.07.2025	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Gastrokonzept – Weiterentwicklung der City Leverkusen-Wiesdorf

- Antrag der SPD-Fraktion vom 26.03.2025

- Stellungnahme der Verwaltung vom 05.06.2025



205-01-01-05-schef  
Herr Scheffner  
☎ 2241

05.06.2025

01

- |   |               |
|---|---------------|
| - über Herrn Stadtkämmerer Molitor      | gez. Molitor  |
| - über Frau Beigeordnete Deppe          | gez. Deppe    |
| - über Herrn Oberbürgermeister Richrath | gez. Richrath |

**Gastrokonzept – Weiterentwicklung der City Leverkusen-Wiesdorf**  
**- Antrag der SPD-Fraktion vom 26.03.2025**  
**- Antrag Nr. 2025/3293**

**Fachliche Einschätzung:**

Auf der Grundlage des Antrages der SPD-Fraktion haben die Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (WfL), die Leverkusener Immobiliengesellschaft mbH (LEVI)/ Stadtteil- und Projektgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SEPG) sowie die Fachbereiche Stadtplanung und Bauaufsicht ihre Stellungnahmen abgegeben.

Die Schaffung lebendiger Begegnungsflächen und die umfassende Revitalisierung der Innenstadt sind von höchster Priorität, um das soziale Leben zu stärken, die Attraktivität zu steigern und die Wirtschaftskraft unserer Stadt nachhaltig zu sichern. Die vorliegende integrierte Stellungnahme vereint die strategischen Konzepte der WfL und der LEVI/SEPG, um eine zukunftsfähige Entwicklung der zentralen Bereiche Luminaden, Rialto Boulevard und Wiesdorfer Fußgängerzone zu gewährleisten.

**Stellungnahme WfL**

Die genannten Bereiche Corner 82, Luminaden, Rialto Boulevard und die Wiesdorfer Fußgängerzone stellen zentrale Ankerpunkte für die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt dar. Ein integriertes Gastrokonzept kann aus Sicht der WfL einen wichtigen Beitrag zur Attraktivierung des Standorts leisten.

Die Funktion der Innenstadt befindet sich im Wandel: Die sinkende Nachfrage nach klassischen Einzelhandelsnutzungen führt dazu, dass viele Einzelhandelsflächen künftig einer Nutzungsänderung unterliegen werden. Besonders in der Leverkusener City mit ihren umfangreichen Ladenflächen erhöht dies den Druck auf Immobilieneigentümer, alternative Nutzungsmöglichkeiten zu erschließen.

Ein zunehmend gefragter Nutzerkreis sind gastronomische Betriebe, die von vielen Akteuren als Chance zur Belebung der Innenstadt wahrgenommen werden. In diesem Zusammenhang verzeichnet die Wirtschaftsförderung Leverkusen eine steigende Zahl an Anfragen von Eigentümern zu baurechtlichen Fragen rund um Nutzungsänderungen – insbesondere im Hinblick auf die Stellplatzproblematik und die damit verbundenen Ablösungen, die häufig ein Investitionshemmnis darstellen.

Die Wirtschaftsförderung Leverkusen reagiert auf diese Entwicklungen mit einem gezielten Maßnahmenbündel:

### **1. Identifizierung von Kernzonen für Gastronomie**

Aufgrund der spezifischen Anforderungen an Lage und Umfeld lassen sich bestimmte Kernzonen identifizieren, die sich besonders für eine gastronomische Nutzung eignen. Hierzu zählen u. a. Gebäudestruktur und -ausrichtung, Besucherfrequenz, verfügbare Freiflächen für Außengastronomie, umliegende Nutzungen sowie die Erreichbarkeit mit verschiedenen Verkehrsmitteln.

### **2. Beratung von Eigentümern, Architekten und potenziellen Mietern**

Die Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen zu gastronomischen Zwecken in Bestandsimmobilien erfordert häufig eine intensive Beratung hinsichtlich der Nutzungsänderung und Bauantragsstellung. Die WfL unterstützt hierbei z. B. durch Erstberatung, Vorprüfung der Antragsunterlagen und fungiert als Schnittstelle zwischen Antragstellern und Verwaltung.

#### **2.1. Stellplatznachweis als Hindernis:**

In der jüngeren Vergangenheit hat sich der Stellplatznachweis als zentrales Hindernis bei der Umnutzung herausgestellt. Gastronomische Nutzungen führen oft zu einem Mehrbedarf an Stellplätzen, der mangels verfügbarer Flächen in der Innenstadt nicht gedeckt werden kann. Dadurch entstehen Ablösesummen gemäß Stellplatzsatzung, die viele Antragsteller abschrecken und die Wirtschaftlichkeit einer Neuvermietung gegenüber dem Leerstand infrage stellen. Da gleichzeitig eine Vermietung ohne Nutzungsänderung aufgrund der geringen Nachfrage im Einzelhandel häufig nicht möglich ist, setzt sich die WfL für eine Anpassung der Stellplatzsatzung ein - insbesondere für eine Absenkung der Ablösesummen bei Nutzungsänderungen - um zukünftige gastronomische Nutzungen zu erleichtern.

### **3. Gezielte Mieterakquise**

Die WfL spricht gezielt potenzielle Betreiber gastronomischer Einrichtungen an und vermittelt bei Interesse den Kontakt zu Immobilieneigentümern in den zuvor identifizierten Kernzonen. Dabei beobachtet die WfL kontinuierlich das Marktgeschehen (z. B. über Thomas Daily), identifiziert neue Markteintritte, Franchise-Modelle oder Expansionen und nimmt proaktiv Kontakt zu Expansions- und Betriebsleitern auf, um den Standort Leverkusen zu positionieren. Hinweis zu den drei Leverkusener Stadtteilzentren: Als vordringlichster Handlungsbereich bezieht sich dieses Konzept – insbesondere Maßnahme 1 „Identifizierung von Kernzonen für Gastronomie“ – zunächst auf die Leverkusener City. Die Maßnahmen 2 und 3 lassen sich jedoch parallel auch auf die Stadtteilzentren Opladen und Schlebusch anwenden.

### **Stellungnahme LEVI**

Im Rahmen der Revitalisierung des Corner82 beabsichtigt LEVI/SEPG, ebenfalls die Luminaden zu betrachten und zu berücksichtigen. Ziel ist eine deutliche Attraktivitäts- und Frequenzsteigerung in diesem Bereich der Fußgängerzone.

Eine Idee für die Luminaden ist es, ein Gastronomiekonzept aufzustellen und umzusetzen, da die Gegebenheiten – beispielsweise das Glasdach, die „Außenbereiche/-flächen“ vor den einzelnen Ladenlokalen sowie die Aneinanderreihung der Ladenlokale – aus Sicht von LEVI die Luminaden prädestinieren, eine Gastronomiezone zu etablieren. Ferner stellt die Erweiterung des bisher nur geringfügig vorhandenen Gastronomieangebots eine gute Ergänzung zum vorgesehenen Nutzungskonzept für den Corner82 dar.

Eine Ausweitung der Gastronomie würde nicht nur in den Luminaden, sondern in der gesamten Fußgängerzone für mehr Aufenthaltsqualität in der City C sorgen und so die Innenstadt – insbesondere in den Abendstunden – beleben. Ab 20:00 Uhr ist es in der Innenstadt überwiegend ruhig. Dies ist auf die Öffnungs- und Schließzeiten des Einzelhandels sowie die begrenzte Anzahl an Gastronomieangeboten (z. B. das „Extrablatt“) am Abend zurückzuführen.

Das bestehende gastronomische Angebot, zu dem Eiscafés und Bäckereien bzw. Konditoreien gehören, sollten um anziehende Konzepte im Sinne von „*Eating is the new Shopping*“ erweitert werden. Dabei sollten Qualität und Vielfalt im Vordergrund stehen.

Die Schaffung von Begegnungsflächen fördert das Sozialleben in der Innenstadt und erhöht die Verweildauer. Die Luminaden und die gesamte Wiesdorfer Fußgängerzone sollen wieder zu einem Anziehungspunkt weiterentwickelt werden. Erste Ideen für eine attraktive Gestaltung der Luminaden umfassen unter anderem die Entwicklung eines umfassenden Werbekonzepts inklusive Werbeschildern und Wegweisern zur Aufwertung. Die Begradigung der Schrägstraße mittels Podesten soll die Außenfläche für die Gastronomie ansprechender gestalten. Eine einheitliche Möblierung trägt zu einem geordneten und attraktiveren Gesamtbild bei. Auch die Taubenproblematik muss gelöst werden.

Die Ansiedlung von Gastronomiebetrieben soll unterstützt werden, wobei Gastronomiebetriebe und Einzelhandelsgeschäfte voneinander profitieren und sich gegenseitig stärken können. Eine sinnvolle Nutzung und Bespielung der Außenbereiche in der Innenstadt ist dabei besonders wichtig.

### **Stellungnahme des Fachbereichs Stadtplanung**

Im bisherigen InHK Wiesdorf sowie dem Masterplan zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Wiesdorf als übergeordnetem Handlungsrahmen ist die Zielsetzung zur Attraktivierung der öffentlichen Räume und die Schaffung von Flächen für zusätzliche, auch gastronomische Angebote durch eine Vielzahl von Projekten abgebildet. Konzeptionell wird u.a. gerade das „Handbuch Gestaltung öffentlicher Raum“ mit der Zielsetzung der Qualitätsverbesserung erarbeitet. Das größte Flächenpotential für mögliche zusätzliche Gastronomie (dauerhaft oder temporär), aber auch Veranstaltungen in der City bietet das Projekt „Innenstadteingang West“ mit der Zielsetzung, dort einen neuen multifunktional nutzbaren Stadtraum zu schaffen, der letztendlich allen o.g. Zielsetzungen dienen soll.

Im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Wiesdorf erfolgte bereits die Einbindung der Vertreter\*innen der Gastronomie sowie der Interessensverbände sowie ständige Kontaktpflege durch das Stadtteilmanagement.

## **Stellungnahme des Fachbereichs Bauaufsicht**

Im Zuge der zum 31.12.2026 auslaufenden Stellplatzsatzung ist eine Entscheidung zum weiteren Umgang mit den nach § 48 Absatz 1 BauO NRW zwingend erforderlichen Stellplatznachweisen erforderlich. Im Rahmen einer konzeptionellen Auseinandersetzung schlägt die Verwaltung vor, die Stellplatzsatzung aufrecht zu halten, jedoch spezifisch und an die konkreten kommunalen Bedürfnisse anzupassen. Hierbei scheinen auch räumlich und auf bestimmte Antragsgegenstände bezogene Erleichterungen gegenüber den bisherigen Regelungen und denen der StellplatzVO NRW möglich. Der Umfang und die Umsetzung der Erleichterungen bedarf im Vorfeld des politischen Auftrags und der fundierten rechtlichen Prüfung sowie später eines abschließenden und in Kraft setzenden Beschlusses des Rates.

### **Haushaltsrelevanz/Mittelverfügbarkeit:**

Einige der vorstehend skizzierten Maßnahmen sind Bestandteil bzw. Zielsetzung des bisherigen InHK Wiesdorf bzw. des Masterplans zum ISEK Wiesdorf, die seitens der Verwaltung bereits in Bearbeitung bzw. Umsetzung sind. Entsprechende Haushaltsmittel sind – in Form von Eigenanteilen als Ergänzung zu beantragten/zu beantragenden Fördermitteln – im jeweiligen Haushaltsjahr zu veranschlagen. Für die Erstellung / Beauftragung eines gesonderten Gastrokonzepts sind bisher keine eigenen städtischen Haushaltsmittel eingestellt.

Andere Maßnahmen werden durch die städtischen Beteiligungen WfL und LEVI erarbeitet.

Unabweisbarkeit aus Sicht der Verwaltung begründbar: Ja  Nein

### **Fazit:**

Die erfolgreiche Revitalisierung der Innenstadt und die Etablierung eines florierenden Gastrokonzepts in den Luminaden und Fußgängerzonen erfordert ein gemeinsames, koordiniertes Vorgehen aller Akteure. Die stadtplanerischen Erfahrungen und Projektierungen des Baudezernats (v.a. Fachbereich Stadtplanung), die strategische Expertise der WfL in den Bereichen Marktanalyse und Mieterakquise sowie die operative Umsetzung der LEVI/SEPG bei der konkreten Flächenentwicklung können maßgeblich zu einer zukunftsfähigen und attraktiven Innenstadt beitragen.

Konzernsteuerung i.V.m. WfL, LEVI und Fachbereiche Stadtplanung und Bauaufsicht