

Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/3315

Der Oberbürgermeister

V/61-

Dezernat/Fachbereich/AZ

11.06.2025

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>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II</b>	24.06.2025	Beratung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III</b>	26.06.2025	Beratung	öffentlich
<b>Rat der Stadt Leverkusen</b>	07.07.2025	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept 2025  
- Anlage 4

**Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:**

Die Anlage 4 wurde der Vorlage versehentlich nicht beigelegt.





**Fokussiert auf die Zukunft  
von Stadt und Region.  
Seit 1988.**

# Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen 2025

Handel  
Stadt + Regionalplanung  
Marketing  
Management  
Digitale Stadt  
Wirtschaftsförderung  
Immobilien  
Tourismus  
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH  
Goethestraße 2 50858 Köln  
T 02234-92965-17  
cima.koeln@cima.de

Bearbeitung:

Dr. Wolfgang Haensch (Partner und cima-Büroleiter Köln)

Julian Volz (Berater)

Köln, den 24. März 2025

München  
Stuttgart  
Forchheim  
Frankfurt a.M.  
Köln  
Leipzig  
Berlin  
Hannover  
Lübeck  
Ried (AT)

**www.cima.de**

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u. a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

### **Sprachgebrauch**

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

# Inhalt

<b>1 Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>6</b>
<b>2 Methodisches Vorgehen</b>	<b>7</b>
<b>3 Überblick zur Nahversorgung im Stadtgebiet Leverkusen</b>	<b>9</b>
3.1 Nachfragepotenzial	9
3.2 Gesamtstädtische Angebotssituation im Überblick und Einzelhandelszentralität	10
3.3 Entwicklung des Leverkusener Einzelhandels 2017 – 2024	13
3.4 Räumliche Verteilung des Einzelhandels im Leverkusener Stadtgebiet	17
3.5 Aktuelle Versorgungsstrukturen in Leverkusen	19
3.5.1 Nahversorgungssituation im Stadtbezirk I	20
3.5.2 Nahversorgungssituation im Stadtbezirk II	22
3.5.3 Nahversorgungssituation im Stadtbezirk III	23
<b>4 Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten</b>	<b>26</b>
4.1 Vorbemerkungen	26
4.2 Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung NRW	27
4.3 Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	33
4.4 Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes Leverkusen (Fortschreibung 2017)	35
4.5 Überprüfung des Zentrenkonzeptes der Stadt Leverkusen	38
4.6 Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung der Nahversorgung in der Stadt Leverkusen	40
4.6.1 Sicherstellung der Zentren und der übrigen wohnungsnahen Grundversorgung	40
4.6.2 Verkaufsflächendimensionierung von Vorhaben innerhalb von Solitären Nahversorgungslagen	42
<b>5 Zentrale Versorgungsbereiche Bezirk I</b>	<b>49</b>
5.1 Hauptzentrum City Leverkusen (Wiesdorf)	50
5.2 Steckbrief Nahversorgungszentrum Manfort	54
5.3 Steckbrief Nahversorgungszentrum Hitdorf	57
5.4 Steckbrief Nahversorgungszentrum Rheindorf-Süd	59
5.5 Nahversorgungszentrum Rheindorf-Nord	62
<b>6 Zentrale Versorgungsbereiche Bezirk II</b>	<b>65</b>
6.1 Steckbrief Stadtbezirkszentrum Opladen	66
6.2 Nahversorgungszentrum Bürrig	70
6.3 Nahversorgungszentrum Küppersteg	73
6.4 Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen	76
6.5 Nahversorgungszentrum Quettingen	79
<b>7 Zentrale Versorgungsbereiche Bezirk III</b>	<b>82</b>
7.1 Stadtbezirkszentrum Schlebusch	83

7.2	Nahversorgungszentrum Lützenkirchen	86
7.3	Nahversorgungszentrum Alkenrath	88
7.4	Nahversorgungszentrum Steinbüchel	90
7.5	Nahversorgungszentrum Fettehenne	93
7.6	Nahversorgungszentrum Waldsiedlung	96
7.7	Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Ring / Mülheimer Straße	98
7.8	Nahversorgungszentrum Heidehöhe / Sauerbruchstraße	100
<b>8</b>	<b>Solitäre Nahversorgungslagen</b>	<b>103</b>
8.1	Hitdorf – Standort Hitdorfer Straße (ALDI)	105
8.2	Rheindorf – Standort Felderstraße (NETTO)	107
8.3	Wiesdorf – Standort Peschstraße (ALDI)	109
8.4	Küppersteg – Standort Hardenbergstraße (LIDL)	111
8.5	Quettingen – Standort Lützenkirchener Straße (ALDI)	113
8.6	Quettingen – Standort Quettinger Straße (NETTO)	115
8.7	Opladen – Standort Gerhart-Hauptmann-Straße (REWE)	117
8.8	Opladen – Standort Bonner Straße (LIDL)	119
8.9	Opladen – Standort Pommernstraße (EDEKA)	121
8.10	Lützenkirchen – Standort Leineweberstraße (PENNY)	123
8.11	Steinbüchel – Standort Ernst-Bloch-Straße / Theodor-Adorno-Straße (ALDI / EDEKA)	125
<b>9</b>	<b>Lebensmittelmärkte an städtebaulich nicht integrierten Standorten</b>	<b>127</b>
9.1	Manfort – Standort Stixchesstraße (KAUFLAND / LIDL)	127
9.2	Manfort – Standort Gneisenaustraße (PENNY)	129
9.3	Opladen – Standort Bonner-Straße (ALDI)	131
9.4	Küppersteg – Standort Adolf-Kaschny-Straße (ehemals EDEKA)	133
9.5	Quettingen – Standort Schlebuscher Straße (Fixheide) (ALDI / REWE)	135
<b>10</b>	<b>Schlussfolgerungen</b>	<b>137</b>
<b>11</b>	<b>Anhang</b>	<b>139</b>
11.1	Leverkusener Sortimentsliste 2017	139

## Abbildungen

Abb. 1:	durchschnittliche pro-Kopf-Ausgaben im stationären Einzelhandel in Deutschland	9
Abb. 2:	Kaufkraftpotenzial im Stadtgebiet Leverkusen	10
Abb. 3:	Einzelhandelsbestand nach Warengruppen in der Stadt Leverkusen	10
Abb. 4:	Index Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner nach Stadtbezirken	11
Abb. 5:	Nachfragevolumen, Umsatz und Handelszentralität in Leverkusen	12
Abb. 6:	Anzahl von nahversorgungsrelevanten Betrieben 2016 – 2023 nach Stadtbezirken	14
Abb. 7:	nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen 2016 – 2023 nach Stadtbezirken	15
Abb. 8:	Umsatzentwicklung der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren 2016 – 2023 nach Stadtbezirken	15
Abb. 9:	Index Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Ew. 2016 – 2023 nach Stadtbezirken	16
Abb. 10:	Vergleich nahversorgungsrelevante Sortimente nach Zentralen Versorgungsbereichen 2016 – 2023	16
Abb. 11:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsbestandes in Leverkusen (Zentrale Versorgungsbereiche / sonstige Lagen)	17
Abb. 12:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsbestandes in Leverkusen nach Stadtbezirken	18
Abb. 13:	Übersicht nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nach Stadtteilen und Stadtbezirken	18
Abb. 14:	Verkaufsflächendichte je Einwohner nach Stadtteilen	20
Abb. 15:	Übersicht Angebotsstrukturen im Stadtbezirk I	20
Abb. 16:	Übersicht Angebotsstrukturen im Stadtbezirk II	22
Abb. 17:	Übersicht Angebotsstrukturen im Stadtbezirk III	24
Abb. 18:	Einzelhandelsrelevante Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen	27
Abb. 19:	Zentrenkonzept des Einzelhandelskonzeptes Leverkusen (Fortschreibung 2017)	36
Abb. 20:	Steuerungsschema des Einzelhandelskonzeptes Leverkusen (Fortschreibung 2017)	36
Abb. 21:	Kriterien zur Kategorisierung Zentraler Versorgungsbereiche	39
Abb. 22:	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (NuG) je Ew. im Stadtteil	46
Abb. 23:	Verfahren zur Bestimmung des wohnortnahen Versorgungsgebietes	48
Abb. 24:	Nahversorgungsstrukturen im Stadtbezirk I	49
Abb. 25:	Nahversorgungsstrukturen im Stadtbezirk II	65
Abb. 26:	Nahversorgungsstrukturen im Stadtbezirk III	82
Abb. 27:	Zentrale Versorgungsbereiche und Solitäre Nahversorgungslagen im Stadtgebiet Leverkusen	103
Abb. 28:	Bewertungskriterien zur zusammenfassenden Bewertung der Solitären Nahversorgungslagen	104

# 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

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 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 den Einzelhandelserlass (2021) auf Landesebene die rechtlichen Vorgaben in einem nicht unerheblichen Maße verändert. Schließlich bedarf es einer Neubewertung bzw. differenzierten Begutachtung verschiedener Standorte im Stadtgebiet im Hinblick auf die Eignung / Nicht-Eignung als Einzelhandelsstandorte.

Ziel der Fortschreibung ist es damit, eine rechtssichere und aktuelle Entscheidungsgrundlage für laufende Bauleitplanverfahren mit einzelhandelsrelevanten Fragestellungen und einzelhandelsrelevante Genehmigungsverfahren zu erhalten. Dabei handelt es sich vor allem um großflächige Einzelhandelsentwicklungen außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche, die die Nahversorgung betreffen. Wesentliche Ziele der Fortschreibung sind es dabei,

- die **aktuelle Nahversorgungssituation** auf gesamtstädtischer Ebene und auf Stadtteilebene gutachterlich zu **bewerten**,
- eine **Überprüfung der Zentralen Versorgungsbereiche** im Hinblick auf ihre Versorgungsfunktion vorzunehmen,
- Vorschläge zur **einheitlichen Bewertung von Einzelhandelsvorhaben unter Berücksichtigung neuer Vorgaben auf Landesebene** (z. B. die nach dem Einzelhandelserlass NRW 2021 neu zu berücksichtigende Fahrrad-Entfernung als Kriterium der wohnungsnahen Versorgung) zu entwickeln und
- für die Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen **Orientierungshilfen zur Bewertung von Ansiedlungs- und vor allem Erweiterungsvorhaben außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche** zu liefern.

Für die Zentren, die vorhandenen Solitären Nahversorgungslagen und die Fachmarktstandorte liefert die Fortschreibung zudem standortbezogene Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsbesatzes bzw. zur Begrenzung möglicher Expansionsplanungen.

Nicht Gegenstand der Fortschreibung ist eine Überprüfung und gegebenenfalls Neuabfassung der Leverkusener Sortimentsliste. Die Leverkusener Sortimentsliste aus dem im Jahr 2017 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Leverkusen hat daher unverändert Gültigkeit. Ebenso nicht Gegenstand der vorliegenden Teilfortschreibung ist die Überprüfung der räumlichen Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche; dies gilt insbesondere für das Hauptzentrum City Wiesdorf und die beiden Stadtbezirkszentren Opladen und Schlebusch, da diese Zentren eine über die Nahversorgung hinausgehende Funktion haben und eine entsprechende erweiterte Betrachtung erforderlich wäre.

Die Teilfortschreibung liefert damit einen Fachbeitrag, zukünftige Ansiedlungsanfragen im Kontext der gesamtstädtischen bzw. stadtteilbezogenen Einzelhandelsentwicklung bewerten zu können.

## 2 Methodisches Vorgehen

Die vorliegende Teilfortschreibung baut auf folgenden Einzelschritten auf:

### Aktualisierte Bestandsaufnahme

- Im Rahmen intensiver Vor-Ortbegehungen 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 Leverkusen 2017. Die Datenauswertung liefert nach Warengruppen differenzierte Aussagen zur Verkaufsflächenausstattung und zum Versorgungsgrad in den einzelnen Teilräumen.

- Es wurde eine Aktualisierung der erforderlichen Kenndaten zur nahversorgungsrelevanten Nachfragesituation vorgenommen.
- Die gutachterliche Bewertung der aktuellen Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet erfolgte durch eine Evaluierung des Nahversorgungskonzeptes aus dem Jahr 2017 und das Aufzeigen von Veränderungen und erneuter Standortbegehungen.

### Standortbegutachtung der Zentralen Versorgungsbereiche

- Aufnahme der nahversorgungsrelevanten Angebote in den Zentralen Versorgungsbereichen (Verkaufsflächen, Umsätze, Wettbewerbsfähigkeit der wichtigsten Anbieter, räumliche Verteilung der Anbieter innerhalb der Zentren). Gemäß dem Einzelhandelskonzept (2017) handelt es sich um das Hauptzentrum Wiesdorf, die beiden Stadtbezirkszentren Opladen und Schlebusch sowie 15 Nahversorgungszentren.
- Für die Versorgungsbereiche der einzelnen Zentren wird die Versorgungsqualität anhand geeigneter einzelhandelsrelevanter Kenndaten aufgezeigt (Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (NuG) je Einwohner, nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im zugewiesenen Versorgungsgebiet etc.).

### Standortbegutachtung der Solitären Nahversorgungsanlagen

- Die Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet Leverkusen erfolgt über die Zentralen Versorgungsbereiche hinaus durch derzeit 18 Lebensmittelmärkte in städtebaulich integrierten und nicht-integrierten Anlagen. 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 Zentraler Versorgungsbereiche.

### Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten

- Aufbauend auf den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung NRW (Landesentwicklungsplan 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.
- Für die untersuchten Zentren und die Solitären Nahversorgungsanlagen werden Empfehlungen zum Ausbau / Nicht-Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebotes getroffen. Gleichzeitig erfolgt in diesem Arbeitsschritt auch eine Überprüfung der räumlichen Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche

sowie die Darstellung ggfs. erforderlicher Anpassungen des Zentrenkonzeptes durch den Wegfall von nicht mehr rechtssicher begründbaren Zentralen Versorgungsbereichen.

- **Erhebung des Einzelhandelsbesatzes:** Die Bestandsaufnahme erfolgte durch die intensive Begehung des Stadtgebietes mit einer Vollerhebung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe im November / Dezember 2023. Mit Rückgriff auf die Leverkusener Sortimentsliste wurden Betriebe mit den Kernsortimenten
  - Nahrungs- und Genussmittel
  - Arzneimittel (Apotheken)
  - Drogerie- und Parfümeriewaren
  - Schnittblumen, Floristik
  - Zeitschriften, Zeitungenerhoben.
- **Abstimmung mit der Stadt Leverkusen als der Auftraggeberin:** Projektbegleitend fanden regelmäßige Abstimmungstermine mit dem federführenden Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen statt. Ebenfalls an der Erarbeitung beteiligt wurde die WfL Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH.

Die Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Leverkusen 2025 wurde im Zeitraum September 2023 – März 2025 erarbeitet.

## 3 Überblick zur Nahversorgung im Stadtgebiet Leverkusen

### 3.1 Nachfragepotenzial

Das Kaufkraftpotenzial des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Leverkusen ergibt sich im Wesentlichen aus der vorhandenen Nachfrage innerhalb des eigenen Stadtgebietes. Das erweiterte Marktgebiet des Einzelhandelsstandorts Leverkusen, das die angrenzenden Städte und Gemeinden Monheim, Langenfeld, Leichlingen, Burscheid, Odenthal, Bergisch Gladbach sowie die Kölner Stadtteile Flittard, Dünnwald, Stammheim, Höhenhaus und Dellbrück umfasst,<sup>1</sup> wird in die Betrachtung des Nachfragepotenzials nicht miteinbezogen, was sich wesentlich mit weitestgehend gut aufgestellten, eigenen wohnortnahen Wettbewerbsstandorten in den Nachbarkommunen begründet.

Bei der Berechnung des Nachfragepotenzials wird ein Ausgabesatz pro Kopf im stationären Einzelhandel von 6.432 € für das Jahr 2025 zugrunde gelegt (Bundesdurchschnitt), wovon 3.331 € auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen.<sup>2</sup> Die folgende Abbildung zeigt die jährlichen, durchschnittlichen pro-Kopf-Ausgaben in den einzelnen nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Deutschland.

**Abb. 1: durchschnittliche pro-Kopf-Ausgaben im stationären Einzelhandel in Deutschland**

cima-Warengruppe	jährl. pro-Kopf-Ausgaben (in €)
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt</b>	<b>3.331</b>
Nahrungs- und Genussmittel	2.615
Arzneimittel (Apotheken)	90
Drogerie- und Parfümeriewaren	530
Schnittblumen, Floristik	53
Zeitungen, Zeitschriften	43
<b>aperiodischer Bedarf</b>	<b>3.101</b>
<b>SUMME</b>	<b>6.432</b>

Quelle: cima (2025)

Die durchschnittlichen pro-Kopf-Ausgaben werden schließlich mit Hilfe einer spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer, welche auf Gemeinde- bzw. Postleitzahlenebene vorliegen, an das örtliche Kaufkraftniveau angepasst.<sup>3</sup> In Leverkusen liegt das örtliche Kaufkraftniveau bei 101,4 (Bundesdurchschnitt = 100,0).<sup>4</sup> Innerhalb des Stadtgebiets variiert das Kaufkraftniveau jedoch zwischen 96,9 im PLZ-Gebiet 51373 (Stadtteile Wiesdorf und Küppersteg) und 111,6 im PLZ-Gebiet 51375 (Stadtteil Schlebusch).

Bei derzeit 170.329 Einwohnern (Stand 31.12.2024)<sup>5</sup> in Leverkusen ergibt sich somit ein Kaufkraftvolumen in Höhe von rd. 1.110,9 Mio. €, wovon ca. 575,3 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen. Das Kaufkraftvolumen der einzelnen Sortimente ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

<sup>1</sup> vgl. cima (2017): Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen. Köln, S. 49 ff.

<sup>2</sup> Quelle: cima (2025)

<sup>3</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH (2024)

<sup>4</sup> ebd.

<sup>5</sup> Quelle: Stadt Leverkusen

**Abb. 2: Kaufkraftpotenzial im Stadtgebiet Leverkusen**

cima-Warengruppe	Kaufkraftpotenzial (in Mio. €)
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt</b>	<b>575,3</b>
Nahrungs- und Genussmittel	451,6
Arzneimittel (Apotheken)	15,5
Drogerie- und Parfümeriewaren	91,5
Schnittblumen	9,2
Zeitungen / Zeitschriften	7,4
<b>aperiodischer Bedarf</b>	<b>535,6</b>
<b>SUMME</b>	<b>1.110,9</b>

Quelle: cima (2025)

### 3.2 Gesamtstädtische Angebotssituation im Überblick und Einzelhandelszentralität

#### Nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbesatz Leverkusen

Bei der Vollerhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Dezember 2023 in der Stadt Leverkusen wurden insgesamt 374 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt 64.105 m<sup>2</sup> erhoben. Insgesamt erwirtschaften die erhobenen Einzelhandelsbetriebe im Leverkusener Stadtgebiet nach einer cima-Umsatzschätzung in nahversorgungsrelevanten Sortimenten einen jährlichen Umsatz von rd. 399,2 Mio. € (brutto). In der nachfolgenden Tabelle werden die strukturellen Ergebnisse hinsichtlich Betriebszahl, Verkaufsfläche und Umsatz, differenziert nach Sortimenten dargestellt. Die Berechnung der Umsätze erfolgte auf Basis von angesetzten Flächenproduktivitäten (Brutto-Umsatz je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche p. a.) für jeden einzelnen Betrieb. Die Flächenproduktivitäten basieren auf den veröffentlichten Unternehmensdaten bundesweit tätiger Filialisten, relevanter Branchenreports und einer cima-internen Datenbank, die im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten an die örtliche Situation angepasst wurden.

**Abb. 3: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen in der Stadt Leverkusen**

Sortiment	Anzahl Betriebe*	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> **)	Umsatz (in Mio. €)
<b>täglicher Bedarf insgesamt</b>	<b>374</b>	<b>64.105</b>	<b>399,2</b>
Nahrungs- und Genussmittel	272	50.705	312,3
Arzneimittel (Apotheken)	37	1.820	15,5
Drogerie- und Parfümeriewaren	21	9.075	59,2
Schnittblumen	19	1.440	7,6
Zeitungen / Zeitschriften	1	1.065	4,7
Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Form von Randsortimenten	24	-	-

\*: Zuordnung nach Hauptsortiment

\*\*: bereinigte Verkaufsflächen- und Umsatzwerte, Teilflächen von Mehrbranchenbetrieben wurden dem jeweiligen Sortiment zugeordnet

Quelle: cima (2025)

### Nahversorgungsqualität Leverkusen

Als Leitsortiment der Nahversorgung kommt der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Schlüsselfunktion zur Bewertung des Angebotes zu. Mit dem Index Nahrungs- und Genussmittel (m<sup>2</sup> VKF) je Einwohner wird das Kernsortiment von Lebensmittelmärkten (SB-Warenhäuser, Supermärkte, Discounter), Betrieben des Ladenhandwerks und Spezialitätenanbietern ins Verhältnis zur Einwohneranzahl in dem jeweiligen Betrachtungsraum gesetzt.

Für das Stadtgebiet Leverkusen ergibt sich auf der Grundlage der durchgeführten Erhebungen und der aktuellen Einwohnerzahlen (Stand: 31.12.2024) ein **gesamstädtischer Index von 0,30 m<sup>2</sup> VKF Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner**. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb des bundesweiten Vergleichswertes, der nach Berechnungen des EHI Retail Institute, Köln, für das Jahr 2025 bei 0,42 m<sup>2</sup> VKF Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner liegt.<sup>6</sup>

Der Gesamtdurchschnitt überdeckt dabei erhebliche Unterschiede zwischen den drei Stadtbezirken: Während der Stadtbezirk I mit den Angeboten der City Wiesdorf, dem Sonderstandort Stixchesstraße, mehreren Nahversorgungszentren sowie solitären Lebensmittelmärkten über eine mit dem Bundesdurchschnitt vergleichbare und deutlich über dem gesamstädtischen Durchschnittswert liegende Ausstattung verfügt, liegt der Wert im Stadtbezirk II auf dem Niveau der Gesamtstadt. Der Stadtbezirk III weist mit rd. 10.700 m<sup>2</sup> VKF Nahrungs- und Genussmittel bei rd. 59.200 Ew. eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung auf.

**Abb. 4: Index Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner nach Stadtbezirken**

Stadtteil	Einwohner (abs.)	VKF Nahrungs- und Genussmittel (in m <sup>2</sup> )	VKF Nahrungs- und Genussmittel/ Einwohner (in m <sup>2</sup> / Ew.)
Stadtbezirk I	48.791	20.825	0,43
Stadtbezirk II	62.369	19.165	0,31
Stadtbezirk III	59.169	10.715	0,18
<b>Insgesamt</b>	<b>170.329</b>	<b>50.705</b>	<b>0,30</b>

Quelle: cima (2025)

### Einzelhandelszentralität Leverkusen für die nahversorgungsrelevanten Sortimente

Die Einzelhandelszentralität beschreibt das Verhältnis des an einem Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Zur Berechnung der Einzelhandelszentralität der einzelnen nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen gilt die folgende Formel: Einzelhandelszentralität = Einzelhandelsumsatz in der Stadt Leverkusen (in Mio. €) \*100 / Kaufkraftpotenzial im Stadtgebiet Leverkusen (in Mio. €).

Handelszentralitäten von deutlich über 100 signalisieren Kaufkraftzuflüsse; Handelszentralitäten von unter 100 bedeuten per Saldo Kaufkraftabflüsse aus der betreffenden Raumeinheit. Handelszentralitäten werden für den Einzelhandel insgesamt sowie für einzelne Warengruppen ermittelt. Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z. B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung, die Kaufkraft im Marktgebiet sowie die regionale Wettbewerbssituation gesteuert.

<sup>6</sup> Quelle: www.handelsdaten.de

**Abb. 5: Nachfragevolumen, Umsatz und Handelszentralität in Leverkusen**

cima Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfrage- volumen in Mio. €	Handels- zentralität
<b>täglicher Bedarf insgesamt</b>	<b>399,2</b>	<b>575,3</b>	<b>69</b>
Nahrungs- und Genussmittel	312,3	451,6	69
Arzneimittel (Apotheken)	15,5	15,5	100
Drogerie- und Parfümeriewaren	59,2	91,5	65
Schnittblumen	7,6	9,2	83
Zeitungen / Zeitschriften	4,7	7,4	63

Quelle: cima (2025)

Per Saldo signalisiert die ermittelte Handelszentralität im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente von 69 in der Stadt Leverkusen auf gesamtstädtischer Ebene Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet. Im Vergleich zur Zentralität von 78 aus dem Jahr 2017 (Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen) ist ein Rückgang um etwa 9 Prozentpunkte zu konstatieren. Da es sich bei der Zentralitätskennziffer um einen rein quantitativen Gradmesser für die Einzelhandelsbedeutung einer Kommune handelt, heißt dies nicht per se, dass die Attraktivität des Einzelhandels- und Versorgungsstandortes Leverkusen qualitativ gesunken ist.

In diesem Zusammenhang ist zunächst darauf hinzuweisen, dass das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in den vergangenen Jahren bundesweit gestiegen ist. Gegenüber dem Jahr 2016 ist zudem auch die Einwohnerzahl Leverkusens um rd. 4.200 Einwohner bzw. ca. 2,5 % angestiegen.<sup>7</sup> Hingegen hat sich das Angebot im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Stadtgebiet Leverkusen im gleichen Zeitraum kaum verändert, der Verkaufsflächenumfang ist sogar leicht zurückgegangen (- 3,7 %).<sup>8</sup> Dies ist unter anderem auf die Schließung des ehemaligen EDEKA-Marktes in der Adolf-Kaschny-Straße sowie die am Standort Stixchesstraße erfolgte Nachfolgenutzung des ehemaligen SB-Warenhauses REAL durch die Fa. KAUFLAND zurückzuführen, die mit einer Reduzierung der Verkaufsfläche verbunden war.<sup>9</sup> Neben geringfügigen Erweiterungen einzelner Märkte ist auf der anderen Seite allein die mit einer deutlichen Verkaufsflächenerweiterung verbundene Verlagerung des REWE-Marktes innerhalb der Innenstadt von Opladen zu beachten. Schließlich ist in Teilen auch auf die regionale Wettbewerbssituation sowie die zunehmenden Auswirkungen des Online-Handels auf die Umsatzleistungen im stationären Einzelhandel zu verweisen, wengleich diese im Bereich der Nahversorgung und insbesondere im dominierenden Sortiment der Nahrungs- und Genussmittel bisher nach wie vor einen lediglich geringen Anteil ausmachen.

Vor diesem Hintergrund sollte die Stabilisierung der Zentralität in Kombination mit einer nachhaltigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung Ziel des kommunalen Handelns in Leverkusen sein. Insbesondere können dazu Entwicklungen innerhalb der Geschäftszentren wie die in Planung befindliche Einzelhandelsentwicklung als Teil der Neuen Bahnstadt Opladen oder die Revitalisierungsvorhaben in Teilen des Hauptzentrums City Leverkusen aber auch eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung der dezentralen Standortlagen beitragen (z. B. Fachmarktstandort Adolf-Kaschny-Straße).

<sup>7</sup> Quelle: eigene Berechnungen nach Angaben der Stadt Leverkusen

<sup>8</sup> Gegenüber den im Einzelhandelskonzept 2017 dargelegten gesamtstädtischen nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen von rd. 66.595 m<sup>2</sup> wurden im Rahmen der Teilfortschreibung 2024 rd. 64.105 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erhoben, was einen Rückgang von etwa 2.490 m<sup>2</sup> bedeutet.

<sup>9</sup> Bei dem EDEKA-Markt in der Adolf-Kaschny-Straße handelte es sich um einen großflächigen Anbieter, der zuletzt eine Verkaufsfläche von rd. 1.500 m<sup>2</sup> belegte; in den Bestandsdaten ist für diesen Standort kein Einzelhandelsbetrieb enthalten.

### 3.3 Entwicklung des Leverkusener Einzelhandels 2017 – 2024

#### Entwicklung auf gesamtstädtischer Ebene

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Leverkusen 2017 erfolgte letztmals im April / Mai 2016 eine gesamtstädtische Verkaufsflächenerhebung. Es lässt sich somit eine vergleichende Betrachtung der Bestandssituationen durchführen und die Entwicklung des Einzelhandelsbestandes der Stadt Leverkusen innerhalb der letzten Jahre darstellen.

Auf der gesamtstädtischen Ebene ist seit 2016 ein Rückgang der Betriebsanzahl von 401 Betrieben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment auf 350 Betriebe Ende 2023 festzustellen.<sup>10</sup> **Der Rückgang um 41 Betriebe entspricht einem Rückgang von 12,7 %.** Diese rückläufige Entwicklung der Betriebsanzahl im Einzelhandel liegt im bundesweiten Trend, der sowohl Grund- als auch Mittel- und Oberzentren betrifft. Eine von der cima im Jahr 2020 durchgeführte Sonderauswertung von sechs NRW-Mittelzentren (Viersen, Stolberg, Troisdorf, Willich, Neuss und Marl) kommt zu dem Ergebnis, dass in diesen Städten über alle Bedarfsstufen hinweg die Anzahl der Betriebe innerhalb von 8 – 10 Jahren um 22 – 27 % zurückgegangen ist. Eine Ausnahme bildete lediglich die Stadt Neuss mit einem Rückgang zwischen 2007 und 2015 um 15 %.<sup>11</sup>

Gleichzeitig ist festzustellen, dass auch bei den **Verkaufsflächen der nahversorgungsrelevanten Sortimente** ein Rückgang festzustellen ist. Sie haben sich **von 66.595 m<sup>2</sup> (2016) auf 64.105 m<sup>2</sup> (2023) reduziert.** Dieser Rückgang um 2.490 m<sup>2</sup> VKF bzw. 3,7 % ist maßgeblich auf die Betriebsschließung von zwei Anbietern zurückzuführen, die in der Vergangenheit zu den größten Lebensmittelanbietern im Stadtgebiet Leverkusen zählten:

- Schließung des REAL-SB Warenhauses an der Stixchesstraße (rd. 9.700 m<sup>2</sup> VKF)
- Schließung des EDEKA-Verbrauchermarktes an der Adolf-Kaschny-Straße (zuletzt rd. 1.500 m<sup>2</sup> VKF)

Die Schließungen wurden in der Verkaufsflächenbilanz bislang nur in Teilen u. a. durch

- die Nachnutzung des ehemaligen REAL-SB Warenhauses durch die Fa. KAUF LAND (rd. 7.100 m<sup>2</sup> VKF) und
- die innerhalb der Opladener Innenstadt vollzogene Verlagerung der REWE-Filiale von der Kölner Straße an der Düsseldorfer Straße (Zuwachs um rd. 800 m<sup>2</sup> VKF)

sowie verschiedene Erweiterungen ansässiger Betriebe kompensiert (u. a. ALDI Peschstraße in Wiesdorf). **Es ist jedoch zu erwarten, dass bei der Umsetzung verschiedener Planungen der Rückgang nicht nur kompensiert, sondern die Gesamtverkaufsfläche der nahversorgungsrelevanten Sortimente sogar über den Bestand von 2016 ansteigen wird:**

- Planungen zur Entwicklung der nbso-Westflächen<sup>12</sup> in der Opladener Innenstadt mit Einzelhandelsflächen von bis zu 6.400 m<sup>2</sup> VKF (u. a. bis zu 2.600 m<sup>2</sup> VKF Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren)
- Neustrukturierung des Nahversorgungszentrums Rheindorf-Nord mit der Neuansiedlung eines Vollsortimenters und eines Drogeriemarktes
- Neubauvorhaben innerhalb des Nahversorgungszentrums Fettehenne (Stadtteil Schlebusch) mit einem Lebensmitteldiscounter, einem Drogeriemarkt und kleinflächigen Shops mit insgesamt rd. 1.900 m<sup>2</sup> VKF

<sup>10</sup> Die Erhebungen zu der vorliegenden Teilfortschreibung erfolgten im November / Dezember 2023.

<sup>11</sup> Grundlage für diesen Städtevergleich war eine Auswertung kommunaler Einzelhandelskonzepte aus den Jahren 2006 – 2010 bzw. 2014 – 2019.

<sup>12</sup> nbso: Neue Bahnstadt Opladen

Hinsichtlich der Umsatzentwicklung ist festzustellen, dass bei den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren als **den Kernsortimenten der Nahversorgung der Umsatz auf gesamtstädtische Ebene von insgesamt rd. 317,0 € um rd. 54,5 Mio. € auf rd. 371,4 Mio. € gestiegen** ist.<sup>13</sup> Dieser Anstieg um rd. 17 % ist sowohl auf die Inflation als auch auf die insbesondere bei dem filialisierten Einzelhandel zu beobachtende Wettbewerbssteigerung durch Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Die aus betriebswirtschaftlicher Sicht zu begrüßenden Umsatzsatzsteigerungen bestätigen sich auch in der **gestiegenen Flächenproduktivität**: Bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stieg der durchschnittliche Umsatz von 5.228 € / m<sup>2</sup> (2016) auf 6.159 € / m<sup>2</sup> (2023), eine Steigerung um + 931 € / m<sup>2</sup> bzw. 17,8 %. In der Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren stieg der durchschnittliche Umsatz von 5.464 € / m<sup>2</sup> auf 6.519 € / m<sup>2</sup> (+1.055 € / m<sup>2</sup> bzw. 19,3 %).

### Entwicklung auf Ebene der Stadtbezirke

Eine nach Stadtbezirken differenzierte Analyse der Bestandsdaten 2016 und 2023 zeigt zunächst, dass der aufgezeigte Rückgang nach der Anzahl der Betriebe alle Stadtbezirke nahezu gleichstark betrifft (je Bezirk 13 – 21 Betriebe in sieben Jahren bzw. in absoluten Zahlen 2 – 3 Betriebe / Jahr). Dies entspricht auch der Verkaufsflächenentwicklung. Mit 500 m<sup>2</sup> – 1.300 m<sup>2</sup> je Stadtbezirk bzw. auf gesamtstädtischer Ebene um – 3,7 % handelt es sich bei den Verkaufsflächen um einen geringfügigeren Rückgang. Wenn der Rückgang bei der Anzahl der Betriebe prozentual höher ausfällt als bei der Verkaufsfläche, wird deutlich, dass per Saldo vermehrt kleinflächige Betriebe geschlossen wurden bzw. das Wachstum einzelner Supermärkte und Discounter den Rückgang durch Betriebsaufgaben teilweise kompensiert hat.

**Abb. 6: Anzahl von nahversorgungsrelevanten Betrieben 2016 – 2023 nach Stadtbezirken**

	2016				2023			
	Stadt- bezirk I	Stadt- bezirk II	Stadt- bezirk III	SUMME	Stadt- bezirk I	Stadt- bezirk II	Stadt- bezirk III	SUMME
Anzahl der Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten	155	142	104	<b>401</b>	134	125	91	<b>350</b>
Veränderung gegenüber 2016					- 21	- 17	- 13	- 51
					-13,5 %	-16,3 %	-3,2 %	- 12,7 %

Quelle: cima (2025)

<sup>13</sup> Ein Zeitvergleich für die Warengruppe Arzneimittel ist aufgrund einer zwischenzeitlichen Umstellung der Erhebungssystematik (Wegfall des Umsatzes mit verschreibungspflichtigen Arzneimitteln) nicht möglich. Für die Warengruppen Schnittblumen / Floristik sowie Zeitschriften / Zeitungen wird aufgrund der geringen Umsatzanteile an den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf eine vertiefende Analyse verzichtet.

**Abb. 7: nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen 2016 – 2023 nach Stadtbezirken**

	2016				2023			
	Stadt- bezirk I (m <sup>2</sup> VKF)	Stadt- bezirk II (m <sup>2</sup> VKF)	Stadt- bezirk III (m <sup>2</sup> VKF)	SUMME (m <sup>2</sup> VKF)	Stadt- bezirk I (m <sup>2</sup> VKF)	Stadt- bezirk II (m <sup>2</sup> VKF)	Stadt- bezirk III (m <sup>2</sup> VKF)	SUMME (m <sup>2</sup> VKF)
Nahrungs- und Genussmittel	20.975	19.060	11.455	<b>51.490</b>	20.825	19.165	10.715	<b>50.705</b>
Arzneimittel (Apotheken)	940	820	550	<b>2.310</b>	620	790	410	<b>1.820</b>
Drogerie- und Parfümeriewaren	4.740	2.440	1.565	<b>8.745</b>	5.050	2.470	1.555	<b>9.075</b>
Schnittblumen, Floristik	455	1.755	635	<b>2.845</b>	195	980	265	<b>1.440</b>
Zeitschriften, Zeitungen	490	345	370	<b>1.205</b>	415	330	320	<b>1.065</b>
<b>SUMME</b>	<b>27.600</b>	<b>24.420</b>	<b>14.575</b>	<b>66.595</b>	<b>27.105</b>	<b>23.735</b>	<b>13.265</b>	<b>64.105</b>
Veränderung gegenüber 2016					- 495	- 685	- 1.310	- 2.490
					- 1,8 %	- 4,7 %	- 9,0 %	- 3,7 %

Quelle: cima (2025)

Für die drei Stadtbezirke ist bei den Kernsortimenten der Nahversorgung übereinstimmend eine Umsatzsteigerung gegenüber den Umsätzen des Jahres 2016 zu beobachten (+ 54,5 Mio. € bzw. + 17 %). Die unterschiedliche Entwicklung ist vor allem auf einzelne Betriebsaufgaben und Neueröffnungen in den einzelnen Stadtbezirken zurückzuführen.

**Abb. 8: Umsatzentwicklung der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren 2016 – 2023 nach Stadtbezirken**

	2016				2023			
	Stadt- bezirk I (Mio. €)	Stadt- bezirk II (Mio. €)	Stadt- bezirk III (Mio. €)	SUMME (Mio. €)	Stadt- bezirk I (Mio. €)	Stadt- bezirk II (Mio. €)	Stadt- bezirk III (Mio. €)	SUMME (Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	103,8	104,9	60,5	269,2	129,6	113,4	69,2	312,3
Drogerie- und Parfümeriewaren	26,7	12,2	8,9	47,8	33,5	15,6	10,1	59,2
<b>SUMME</b>	<b>130,5</b>	<b>117,1</b>	<b>69,4</b>	<b>317,0</b>	<b>163,1</b>	<b>129,0</b>	<b>79,3</b>	<b>371,4</b>
Veränderung gegenüber 2016					+ 32,6	+ 11,9	+ 9,9	+ 54,5
					+ 25 %	+ 17%	+ 3 %	+ 17 %

Quelle: cima (2025)

Bezieht man die Einwohnerentwicklung in Leverkusen in die Betrachtung mit ein, so ist festzustellen, dass sich innerhalb der letzten sieben Jahre das Nahversorgungsangebot als sehr konstant darstellt. Das in zwei der drei Stadtbezirke und auf gesamtstädtischer Ebene zu beobachtende Bevölkerungswachstum und die

Veränderungen innerhalb des Leitsortiments Nahrungs- und Genussmittel verliefen nahezu parallel, so dass sich der Index Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Ew. in allen Fällen kaum verändert hat.

**Abb. 9: Index Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Ew. 2016 – 2023 nach Stadtbezirken**

Stadtteil	2016			2023			Differenz VKF 2016 - 2023
	Einwohner (Stand 01.10.16)	VKF Nahrungs- und Genussmittel	m <sup>2</sup> VKF NuG / Ew.	Einwohner (Stand 31.12.24)	VKF Nahrungs- und Genussmittel	m <sup>2</sup> VKF NuG / Ew.	
Stadtbezirk I	49.009	20.975	0,43	48.791	20.825	0,43	- 150
Stadtbezirk II	59.709	19.060	0,32	62.369	19.165	0,31	+ 105
Stadtbezirk III	57.426	11.455	0,20	59.169	10.715	0,18	- 740
<b>Leverkusen</b>	<b>166.144</b>	<b>51.490</b>	<b>0,31</b>	<b>170.329</b>	<b>50.705</b>	<b>0,30</b>	<b>- 785</b>

Quelle: cima (2025)

**Entwicklung auf Ebene der Zentralen Versorgungsbereiche**

Die Einzelhandelsentwicklung in den letzten sieben Jahren ist maßgeblich geprägt durch die Schließungen großflächiger Anbieter außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche, die nur in Teilen durch Nachfolgenutzungen kompensiert wurden, die laufende Umstrukturierung innerhalb der City Wiesdorf sowie Verlagerungen in Verbindung mit Betriebserweiterungen innerhalb der Opladener Innenstadt (REWE / DM).

Dies hat zur Folge, dass bei vergleichsweise geringfügigen Veränderungen auf Ebene der Gesamtstadt (- 785 m<sup>2</sup> Nahrungs- und Genussmittel; - 2.490 m<sup>2</sup> Summe der nahversorgungsrelevanten Sortimente) die Entwicklung im Zentrum Opladen positiv verlief und sich die City Wiesdorf, das Zentrum von Schlebusch und die Nahversorgungszentren in der Flächenbilanz als weitgehend konstant darstellen. Dagegen ist an den übrigen Standorten ein Rückgang zu beobachten.

**Abb. 10: Vergleich nahversorgungsrelevante Sortimente nach Zentralen Versorgungsbereichen 2016 – 2023**

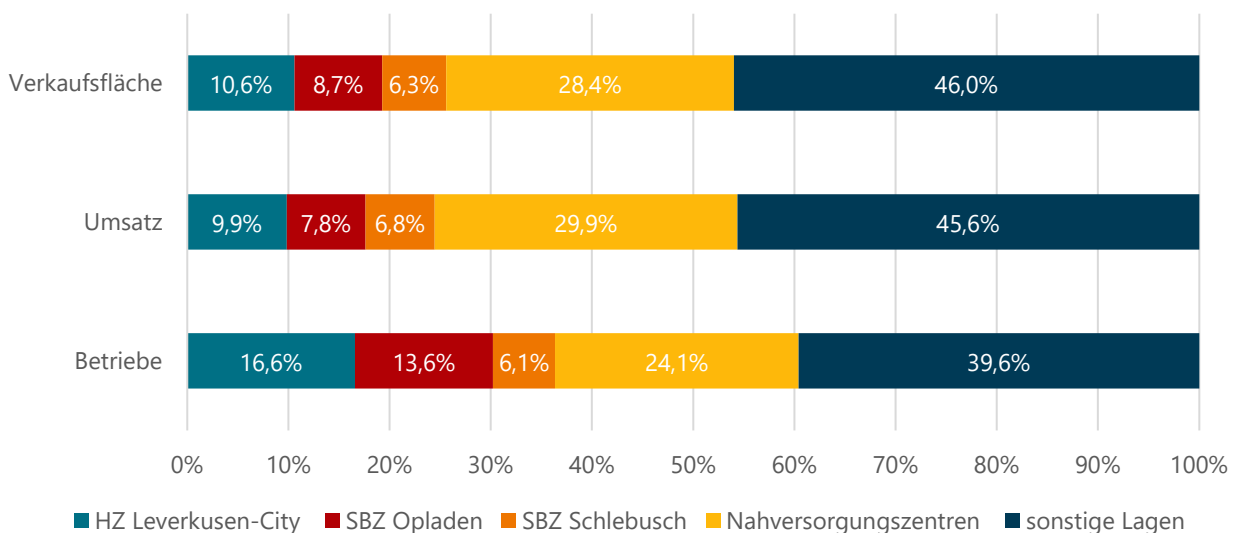
Gebietseinheit	Nahrungs- und Genussmittel (m <sup>2</sup> VKF)		Summe nahversorgungsrelevante Sortimente (m <sup>2</sup> VKF)	
	2016	2023	2016	2023
Hauptzentrum City Wiesdorf	4.760	4.360	7.840	6.800
Stadtbezirkszentrum Opladen	2.660	3.520	4.385	5.555
Stadtbezirkszentrum Schlebusch	3.370	3.150	4.430	4.050
Nahversorgungszentren	14.075	14.685	17.700	18.860
übrige Standorte	26.625	24.990	32.240	28.840
<b>SUMME</b>	<b>51.490</b>	<b>50.705</b>	<b>66.595</b>	<b>64.105</b>

Quelle: cima (2025)

### 3.4 Räumliche Verteilung des Einzelhandels im Leverkusener Stadtgebiet

Betrachtet man die räumliche Verteilung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels differenziert nach verschiedenen Standortlagen im Leverkusener Stadtgebiet, zeigt sich, dass über 60 % aller Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kern- oder Randsortiment innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt sind. Diese in den zentralen Geschäftslagen ansässigen Betriebe umfassen 54 % der im Leverkusener Stadtgebiet vorhandenen Verkaufsflächen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten; sie erwirtschaften einen Umsatzanteil von 54 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes im stationären Einzelhandel von Leverkusen. Insgesamt spiegeln die Werte eine hohe Versorgungsbedeutung der Zentralen Versorgungsbereiche im gesamtstädtischen Kontext wider.

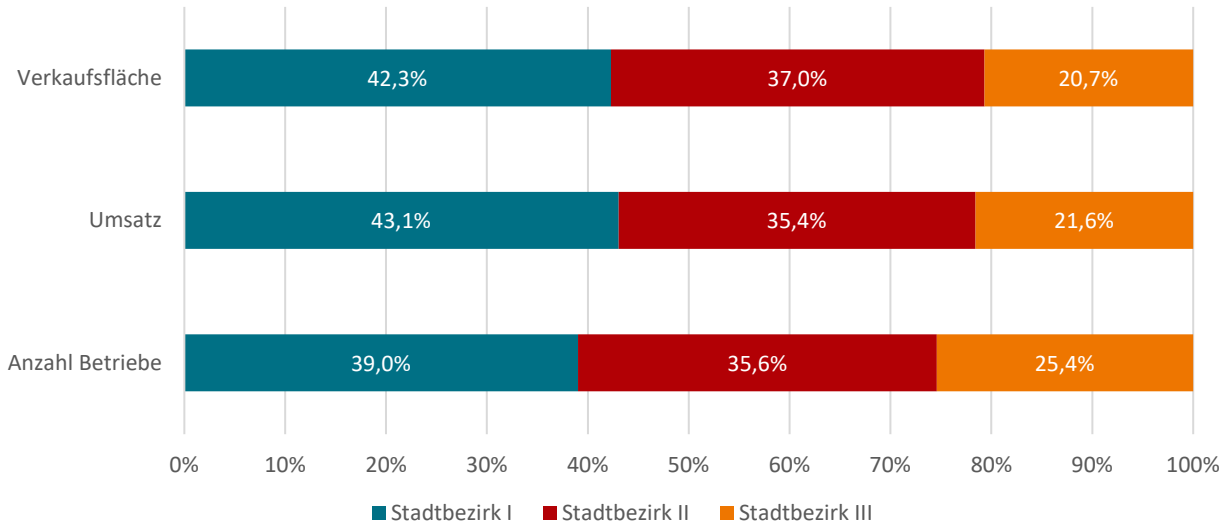
**Abb. 11: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsbestandes in Leverkusen (Zentrale Versorgungsbereiche / sonstige Lagen)**



Quelle: cima (2025)

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung des Leverkusener Einzelhandels auf die drei Stadtbezirke I, II und III weist der Stadtbezirk I mit Verkaufsflächen- und Umsatzanteilen von 42 % bzw. 43 % die höchsten Anteile auf, wenngleich der Stadtbezirk mit 29 % einen geringeren Bevölkerungsanteil umfasst als die Stadtbezirke II und III. Die erhöhte Konzentration des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Stadtbezirk I ist einerseits auf das Hauptzentrum City Leverkusen zurückzuführen, dem verkaufsflächengrößten und umsatzstärksten Zentralen Versorgungsbereich; neben den vorhandenen großflächigen Lebensmittelmärkten findet sich hier die umfangreichste Konzentration an kleinteiligem Besatz im Stadtgebiet. Andererseits gehört die Standortlage Stixchesstraße zum Stadtbezirk I, wo mit dem SB-Warenhaus KAUF LAND der flächengrößte und umsatzstärkste Anbieter im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente im Leverkusener Stadtgebiet angesiedelt ist.

**Abb. 12: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsbestandes in Leverkusen nach Stadtbezirken**



Quelle: cima (2025)

**Abb. 13: Übersicht nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nach Stadtteilen und Stadtbezirken**

Stadtteil / Stadtbezirk	Anzahl Betriebe*	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> **)	Umsatz (in Mio. €**)
Stadtteil Wiesdorf	94	10.750	69,5
Stadtteil Manfort	15	8.545	50,4
Stadtteil Rheindorf	25	5.680	36,3
Stadtteil Hitdorf	12	2.130	15,7
<b>Stadtbezirk I gesamt</b>	<b>146</b>	<b>27.105</b>	<b>172,0</b>
Stadtteil Opladen	69	11.200	64,4
Stadtteil Küppersteg	18	3.495	18,6
Stadtteil Bürrig	7	2.495	15,9
Stadtteil Quettingen	28	5.400	32,1
Stadtteil Bergisch Neukirchen	11	1.145	10,2
<b>Stadtbezirk II gesamt</b>	<b>133</b>	<b>23.735</b>	<b>141,2</b>
Stadtteil Schlebusch	57	6.900	43,0
Stadtteil Steinbüchel	13	2.670	20,9
Stadtteil Lützenkirchen	16	2.540	15,7
Stadtteil Alkenrath	9	1.155	6,4
<b>Stadtbezirk III gesamt</b>	<b>95</b>	<b>13.265</b>	<b>86,2</b>
<b>nahversorgungsrelevanter Einzelhandel insgesamt</b>	<b>374</b>	<b>64.105</b>	<b>399,2</b>

\* Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment im Haupt- oder Randsortiment

\*\* Bereinigte Verkaufsflächen- und Umsatzwerte, Teilflächen von Mehrbranchenbetrieben wurden den jeweiligen Warengruppen zugeordnet

Quelle: cima (2025)

Während die Stadtbezirke II und III einen vergleichbaren Bevölkerungsanteil aufweisen (37 % bzw. 35 % der Bevölkerung im Stadtgebiet) fällt der Stadtbezirk III hinsichtlich der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsausstattung deutlich zurück.

Die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe nach Stadtteilen zeigt Abb. 13; es wird deutlich, dass in den meisten Stadtteilen ohne ein Haupt- oder Stadtbezirkszentrum der Besitz auf eine relativ geringe Anzahl an Betrieben beschränkt bleibt bzw. auf nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen von < 3.500 m<sup>2</sup> absinkt. Ausnahmen stellen der Stadtteil Rheindorf mit seinen beiden Nahversorgungszentren sowie Quettingen dar. Manfort weist trotz der überschaubaren Zahl an Betrieben eine sehr hohe Verkaufsflächenkonzentration auf, die wesentlich auf den KAUFLAND-Standort zurückzuführen ist.

### 3.5 Aktuelle Versorgungsstrukturen in Leverkusen

Bereits im Einzelhandelskonzept Leverkusen (2017) wurde herausgestellt, dass sowohl auf Ebene der Gesamtstadt Leverkusen als auch auf Stadtteilebene das Angebot mit Waren des täglichen Bedarfs einer differenzierten Betrachtung bedarf:

- Positiv hervorzuheben ist die Konzentration wichtiger Anbieter von Waren des täglichen Bedarfs auf die Zentren bzw. die Solitären Nahversorgungslagen in städtebaulich integrierten Lagen. Sie gewährleisten einen hohen Grad der wohnungsnahen Versorgung im Stadtgebiet, wenn man die fußläufige Erreichbarkeit des nächstgelegenen Lebensmittelmarktes zugrunde legt.
- Ebenfalls zu erkennen sind zudem die vorhandenen Ansätze zur Stärkung der Zentren durch die bereits erfolgte bzw. in Planung befindliche Ansiedlung von zusätzlichen Schlüsselbetrieben der Nahversorgung. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang der Neubau eines REWE-Marktes in der Düsseldorfer Straße im Stadtbezirkszentrum Opladen oder die Planungen für die Westseite der Neuen Bahnstadt Opladen, die Revitalisierung des Nahversorgungszentrums Rheindorf-Nord, die durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan abgesicherten Pläne für einen Lebensmittelmarkt in Kombination mit einem Drogeriemarkt und einer Wohnnutzung im Nahversorgungszentrum Fettehenne oder die Pläne für einen Lebensmittelmarkt im Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Ring / Mülheimer Straße.
- Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass gemessen an zentralen Indikatoren wie der warengruppenspezifischen Zentralität der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel oder dem Index Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner die Stadt Leverkusen über ein im Bundesvergleich unterdurchschnittliches Versorgungsangebot verfügt.
- Ebenfalls kritisch zu bewerten sind die Größe und der Marktauftritt einer nicht unerheblichen Anzahl von Lebensmittelbetrieben; zur langfristigen Sicherung sind Modernisierungen in vielen Fällen betriebswirtschaftlich angeraten; sofern eine stadtverträgliche Erweiterung der Anbieter damit verbunden ist, ist auch dies planerisch zu unterstützen. Zur Sicherung der Versorgungsfunktion im Stadtgebiet sollten alle bestehenden Lebensmittelmärkte im Hinblick auf deren Konkurrenzfähigkeit und Versorgungsfunktion regelmäßig überprüft werden.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner differenziert nach Stadtteilen. Die Flächendichte ist ein Indikator, der die Verkaufsflächenausstattung ins Verhältnis zur Einwohnerzahl eines Raumes stellt. Aus gutachterlicher Sicht ist bei einem Index zwischen 0,35 und 0,45 m<sup>2</sup> Lebensmittel-Verkaufsfläche je Einwohner davon auszugehen, dass quantitativ eine gute bzw. befriedigende Versorgungssituation vorliegt, der bundesweite Durchschnitt beträgt aktuell rd. 0,44 m<sup>2</sup> / Einwohner.<sup>14</sup> Mit einem Wert von 0,30 m<sup>2</sup>/ Einwohner liegt die Verkaufsflächenausstattung auf gesamtstädtischer Ebene auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.

<sup>14</sup> Quelle Verkaufsflächendichte: EHI Retail Institute (2024)

**Abb. 14: Verkaufsflächendichte je Einwohner nach Stadtteilen**

Stadtteil	Einwohner (abs.)	VKF Nahrungs- und Genussmittel (in m <sup>2</sup> )	VKF Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner (in m <sup>2</sup> / Ew.)
Wiesdorf	18.376	7.515	0,41
Manfort	6.555	7.355	1,12
Rheindorf	16.341	4.105	0,25
Hitdorf	7.519	1.850	0,25
Opladen	26.126	8.330	0,32
Bürrig	6.747	2.235	0,33
Küppersteg	9.982	2.985	0,30
Bergisch Neukirchen	6.833	945	0,14
Quettingen	12.681	4.670	0,37
Schlebusch*	27.339	5490	0,20
Steinbüchel	15.703	2.350	0,15
Lützenkirchen	11.590	1.875	0,16
Alkenrath	4.537	1.000	0,22
<b>Insgesamt</b>	<b>170.329</b>	<b>50.705</b>	<b>0,30</b>

\* inkl. Waldsiedlung

Quelle: Einwohnerdaten der Stadt Leverkusen (31.12.2024) / cima Einzelhandelserhebung (Dezember 2023)

### 3.5.1 Nahversorgungssituation im Stadtbezirk I

Die Verkaufsflächendichte im Lebensmittelsegment innerhalb des Stadtbezirks I beträgt derzeit 0,43 m<sup>2</sup> je Einwohner und liegt damit im Bereich des Bundesdurchschnitts; innerhalb von Leverkusen schneidet der Stadtbezirk I jedoch deutlich überdurchschnittlich gut ab (Stadtgebiet: 0,30 m<sup>2</sup> NuG-Verkaufsfläche / Einwohner). Bei der Betrachtung der räumlichen Verteilung und einem Vergleich der Stadtteile Wiesdorf, Manfort, Rheindorf und Hitdorf wird deutlich, dass sich im Stadtbezirk I auf Stadtteilebene die Versorgungsstrukturen deutlich unterscheiden.

**Abb. 15: Übersicht Angebotsstrukturen im Stadtbezirk I**

Stadtteil	Einwohner (abs.)	VKF Nahrungs- und Genussmittel (in m <sup>2</sup> )	VKF Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner (in m <sup>2</sup> / Ew.)	Hauptträger der Nahversorgung
Wiesdorf	18.376	7.515	0,41	REWE (2x), ALDI (2x), ANADOLU-MARKT, NORMA
Manfort	6.555	7.355	1,12	KAUFLAND, LIDL, PENNY
Rheindorf	16.341	4.105	0,25	EDEKA, NETTO, PENNY, LIDL
Hitdorf	7.519	1.850	0,25	EDEKA, ALDI
<b>insgesamt</b>	<b>48.791</b>	<b>20.825</b>	<b>0,43</b>	

Quelle: Einwohnerdaten der Stadt Leverkusen (31.12.2024) / cima Einzelhandelserhebung (Dezember 2023)

Die Nahversorgungssituation in den einzelnen Stadtteilen im Stadtbezirk I ist wie folgt zu bewerten:

- Im **Stadtteil Wiesdorf** besteht quantitativ betrachtet eine angemessene Flächenausstattung im Lebensmittelsegment. Die Flächendichte im Lebensmittelsegment liegt mit  $0,41 \text{ m}^2$  je Einwohner über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert ( $0,30 \text{ m}^2$  / Einwohner). Mit dem Hauptzentrum City Leverkusen besteht innerhalb des Stadtteils Wiesdorf ein klarer räumlicher Versorgungsschwerpunkt. Hier befinden sich mit den beiden REWE-Märkten die einzigen beiden Lebensmittelvollsortimenter im Stadtteil. Unweit außerhalb des Zentrums ist außerdem auf eine ALDI-Filiale hinzuweisen. Neben den größeren Lebensmittelmärkten ist im Stadtteil Wiesdorf eine Vielzahl von kleinteiligen Nutzungen mit einem Kernsortiment im Lebensmittelbereich vorhanden. Das Hauptzentrum City Leverkusen weist dabei den umfangreichsten Besatz an Bäckereien, Kiosken und Spezialanbietern im Stadtgebiet auf. Unter rein qualitativen Gesichtspunkten ist darauf hinzuweisen, dass v. a. die Verkaufsflächendimensionierung des im Osten des Stadtteils im Zentralen Versorgungsbereich Manfort ansässigen Lebensmitteldiscounters NORMA (Manforter Straße) deutlich unterhalb aktueller Marktanforderungen liegt. Auch die beiden REWE-Märkte innerhalb der Wiesdorfer Innenstadt weisen im Vergleich zu modernen Märkten eine geringe Gesamtverkaufsfläche auf; vor dem Hintergrund der jeweiligen Filialkonzepte (Filiale in einer Fußgängerzone bzw. in einem Einkaufszentrum) sind die beiden Filialen jedoch als leistungsfähig einzustufen. Darüber hinaus sind drei Drogeriemärkte (ROSSMANN (2x), DM) im Hauptzentrum angesiedelt.
- Der **Stadtteil Manfort** weist bei einer Verkaufsflächendichte von  $1,12 \text{ m}^2$  je Einwohner eine deutlich überdurchschnittliche Ausstattung im Lebensmittelsegment auf. In dem Stadtteil mit lediglich rd. 6.600 Einwohnern befinden sich mehrere größere Lebensmittelmärkte, wobei insbesondere das SB-Warenhaus KAUF LAND heraussticht, das allein im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel über eine Verkaufsfläche von  $4.900 \text{ m}^2$  verfügt und damit über die Hälfte der Lebensmittelverkaufsflächen im Stadtteil Manfort ausmacht. Die bestehenden Lebensmittelmärkte im Stadtteil Manfort erreichen aufgrund der zum Teil stark autokundenorientierten Standorte eine hohe Versorgungsbedeutung, hervorzuheben ist insbesondere die Einzelhandelsagglomeration an der Stixchesstraße. Andererseits tragen die dort ansässigen Anbieter KAUF LAND und LIDL somit auch nur in geringem Umfang zu einer wohngebietsnahen Versorgung bei; dies beruht nicht zuletzt auf dem geringen Bevölkerungspotenzial im Nahbereich. Als städtebaulich integriert hingegen zu betrachten sind der Verbundstandort aus ALDI und DM im Zentralen Versorgungsbereich Manfort und die NETTO-Filiale an der Kalkstraße.
- Die Verkaufsflächendichte im **Stadtteil Rheindorf** liegt mit einem Wert von  $0,25 \text{ m}^2$  je Einwohner auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Die vorhandenen Lebensmittelmärkte PENNY am Königsberger Platz und NETTO am Standort Felderstraße verfügen so auch über eine sehr geringe Verkaufsflächenausstattung. Bei den Anbietern EDEKA und LIDL handelt es sich um zeitgemäße Anbieter mit marktüblichen Verkaufsflächengrößen. Rund um den Königsberger Platz ist jedoch eine umfassende städtebauliche Aufwertung der bestehenden Wohn- und Versorgungsstrukturen geplant. Positiv hervorzuheben ist dabei die räumliche Verteilung der genannten Anbieter; sie verteilen sich in geeigneter Form über den gesamten Stadtteil.
- Innerhalb des Leverkusener **Stadtteils Hitdorf** besteht im Lebensmittelsegment eine Verkaufsflächendichte von  $0,25 \text{ m}^2$  / Einwohner. Die Verkaufsflächenausstattung fällt damit unterdurchschnittlich aus, wenngleich eine leichte Zunahme gegenüber 2017 ( $0,20 \text{ m}^2$  / Ew.) zu verzeichnen ist. Mit den Lebensmittelanbietern EDEKA innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches und ALDI in integrierter Solitär-lage am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils sind zwei Lebensmittelmärkte im Stadtteil vorhanden. Aus versorgungsstruktureller Sicht ist die vorhandene Betriebstypendurchmischung in Form eines Lebensmitteldiscounters und eines Vollsortimenters positiv zu bewerten. Der in zentraler Lage bestehende

EDEKA-Markt im Erdgeschoss eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses weist dabei eine kleinflächige Verkaufsflächengröße auf, während die ALDI-Filiale über eine großflächige Verkaufsflächendimensionierung verfügt.

### 3.5.2 Nahversorgungssituation im Stadtbezirk II

Für den Stadtbezirk II wurde eine Verkaufsflächendichte von insgesamt 0,31 m<sup>2</sup> je Einwohner im Lebensmittelsegment ermittelt. Auf Stadtbezirksebene entspricht die Ausstattungskennziffer damit in etwa dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 0,30 m<sup>2</sup> je Einwohner. Mit Ausnahme des Stadtteils Bergisch Neukirchen, der eine stark unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aufweist, ist die Verkaufsflächendichte in den übrigen Stadtteilen des Stadtbezirks II weitestgehend ausgeglichen.

Im Hinblick auf die einzelnen Stadtteile im Stadtbezirk II stellt sich die Nahversorgungsfunktion wie folgt dar:

- Im **Stadtteil Opladen** sind insgesamt drei Lebensmittelvollsortimenter (REWE (2), EDEKA) sowie weitere drei Lebensmitteldiscountmärkte (ALDI, LIDL, NETTO) ansässig. Ergänzt wird das Angebot etwa durch Getränkemärkte und Spezialanbieter, wie der kleine türkische Supermarkt SARAY auf der Kölner Straße. Im Bereich des nahversorgungsrelevanten Angebots sorgen im Stadtteilzentrum auch die beiden Drogeriemärkte (DM, ROSSMANN) für Frequenz. Die Verkaufsflächendichte liegt im Lebensmittelsegment bei 0,32 m<sup>2</sup> je Einwohner und damit leicht oberhalb des gesamtstädtischen Durchschnittswertes. Im Stadtbezirkzentrum Opladen ist vor wenigen Jahren mit der Verlagerung des ehemaligen kleinflächigen REWE-Marktes an die Düsseldorfer Straße und einer Nachbelegung des ehemaligen Ladenlokals an der Kölner Straße durch einen DM-Drogeriemarkt eine umfassende, zeitgemäße Neuaufstellung und Attraktivierung gelungen. Darüber hinaus ist im Rahmen der Realisierung der Neuen Bahnstadt Opladen weiterhin die Ansiedlung eines zusätzlicher großflächigen Lebensmittelmarktes als zusätzlichen Versorger und Frequenzbringer für das Opladener Zentrum vorgesehen. Außerhalb des Zentralen Versorgungsgebietes sind die Solitärstandorte von ALDI, REWE (Gerhart-Hauptmann-Straße), LIDL sowie EDEKA zu benennen. Der EDEKA-Markt ist dabei der einzige Markt in den Opladener Wohngebieten ostseitig der Bahntrassen.

Abb. 16: Übersicht Angebotsstrukturen im Stadtbezirk II

Stadtteil	Einwohner (abs.)	VKF Nahrungs- und Genussmittel (in m <sup>2</sup> )	VKF Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner (in m <sup>2</sup> / Ew.)	Hauptträger der Nahversorgung
Opladen	26.126	8.330	0,32	REWE (2x), EDEKA, ALDI, LIDL, NETTO
Küppersteg	9.982	2.985	0,30	NETTO, LIDL, HEPSI-MARKT
Bürrig	6.747	2.235	0,33	REWE, ALDI
Quettingen	12.681	4.670	0,37	ALDI (2x), REWE, NETTO, POLONESS
Bergisch Neukirchen	6.833	945	0,14	ALDI
<b>insgesamt</b>	<b>62.369</b>	<b>19.165</b>	<b>0,31</b>	

Quelle: Einwohnerdaten der Stadt Leverkusen (31.12.2024) / cima Einzelhandelserhebung (Dezember 2023)

- Im **Stadtteil Küppersteg** besteht im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aktuell eine Verkaufsflächenausstattung von  $0,30 \text{ m}^2$  / Einwohner, die dem gegenwärtigen gesamtstädtischen Durchschnitt entspricht. Gegenüber den  $0,38 \text{ m}^2$  / Einwohner im Jahr 2017 ist die Verkaufsflächendichte damit deutlich gesunken, was sich durch die Schließung des ehemaligen EDEKA-Marktes an der Adolf-Kaschny-Straße erklärt. Mit der NETTO-Filiale innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches und dem LIDL-Standort unweit außerhalb bestehen nach der EDEKA-Schließung derzeit lediglich Discountangebote in Küppersteg. Ergänzt wird das Angebot um den kleinflächigen Anbieter HEPSI-Markt, sowie einen TRINKGUT-Getränkemarkt in Gewerbegebietslage (Adolf-Kaschny-Straße). Am ehemaligen EDEKA-Standort wird aktuell eine KAUFLAND-Neuansiedlung verfolgt.
- Im **Stadtteil Bürriq** sind gegenwärtig mit den Anbietern ALDI und REWE am Verbundstandort Overfeldweg zwei großflächige und zeitgemäß aufgestellte Lebensmittelmärkte ansässig. Quantitativ betrachtet wird mit einer Verkaufsflächendichte im Lebensmittelsegment von  $0,33 \text{ m}^2$  je Einwohner im Stadtteil Bürriq eine Ausstattung erreicht, die leicht oberhalb des Durchschnittswertes der Stadt Leverkusen liegt. Im Hinblick auf die räumliche Verteilung der Lebensmittelmärkte im Stadtteil ist darauf hinzuweisen, dass der nördliche Wohnsiedlungsbereich im Stadtteil Bürriq unter dem Gesichtspunkt einer möglichst fußläufigen Nahversorgung nicht von den bestehenden Märkten im Stadtteil abgedeckt wird.
- Im **Stadtteil Quettingen** ist bei rd. 12.700 Einwohnern eine im gesamtstädtischen Vergleich überdurchschnittliche Verkaufsflächendichte von  $0,37 \text{ m}^2$  je Einwohner festzustellen. Durch den Verbundstandort eines REWE-Vollsortimenters und eines ALDI-Lebensmitteldiscounters an der Schlebuscher Straße im Gewerbegebiet Fixheide im äußersten Südwesten des Stadtteils Quettingen entfällt jedoch gut die Hälfte der Lebensmittelverkaufsfläche in Quettingen auf eine dezentrale Standortlage ohne nennenswerte Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche. Aufgrund der räumlichen Lage haben die beiden Märkte vor allem eine Versorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils Alkenrath. An der Lützenkirchener Straße 190 findet sich der polnische Lebensmittelladen LUKULUS.
- Mit einer Verkaufsflächendichte von lediglich  $0,14 \text{ m}^2$  je Einwohner weist der **Stadtteil Bergisch Neukirchen** den geringsten Wert aller Leverkusener Stadtteile auf. Die Versorgung im Stadtteil wird gegenwärtig durch den ALDI-Lebensmitteldiscounter am Standort Wuppertalstraße sowie ergänzend durch einige kleinteilige Nutzungen (u. a. Bäcker, Hofladen) bereitgestellt.

### 3.5.3 Nahversorgungssituation im Stadtbezirk III

Für den Stadtbezirk III ist bei einem Einwohnerpotenzial von über 59.000 Einwohnern und einer Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelsegment von etwa  $10.700 \text{ m}^2$  eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte von lediglich  $0,18 \text{ m}^2$  je Einwohner zu ermitteln. Auf Stadtbezirksebene liegt dieser Wert deutlich unterhalb der Ausstattungskennziffern in den Stadtbezirken I und II. Auf Stadtteilebene zeigt sich ein weitestgehend ausgeglichenes Bild (Abb. 17). Der Stadtteil Alkenrath schneidet gemessen an einem sehr geringen Einwohnerpotenzial von rd. 4.500 Einwohnern zwar am besten ab; auch in diesem Stadtteil liegt der Versorgungsindex jedoch weit unter dem gesamtstädtischen Durchschnittswert.

**Abb. 17: Übersicht Angebotsstrukturen im Stadtbezirk III**

Stadtteil	Einwohner (abs.)	VKF Nahrungs- und Genussmittel (in m <sup>2</sup> )	VKF Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner (in m <sup>2</sup> / Ew.)	Hauptträger der Nahversorgung
Schlebusch	27.339	5.490	0,20	EDEKA (2x), HIT, ALDI, MIS-Markt, FRISCHMARKT
Steinbüchel	15.703	2.350	0,15	LIDL, ALDI, EDEKA
Lützenkirchen	11.590	1.875	0,16	PENNY, NETTO
Alkenrath	4.537	1.000	0,22	NETTO
<b>insgesamt</b>	<b>59.169</b>	<b>10.715</b>	<b>0,18</b>	

Quelle: Einwohnerdaten der Stadt Leverkusen (31.12.2024) / cima Einzelhandelserhebung (Dezember 2023)

- Der **Stadtteil Schlebusch** verfügt gegenwärtig über drei großflächige Lebensmittelmärkte (EDEKA, HIT, ALDI), die alle innerhalb des Schlebuscher Hauptgeschäftszentrums ansässig sind. Darüber hinaus ist im Nordosten des Stadtteils im Übergangsbereich zum Stadtteil Steinbüchel ein weiterer, kleinflächiger EDEKA-Markt am Standort Berliner Straße vorhanden. Ein kleiner Nachbarschaftsladen in der Waldsiedlung (Saarstraße) übernimmt als Teil eines kleinen Geschäftszentrums trotz der nur sehr geringen Verkaufsflächenausstattung (< 250 m<sup>2</sup>) eine wichtige Versorgungsfunktion für das unmittelbare Wohnumfeld im Süden des Stadtteils. Insgesamt ist für den Stadtteil Schlebusch mit seinen rd. 27.300 Einwohnern jedoch lediglich eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte von 0,20 m<sup>2</sup> je Einwohner festzustellen. Eine Verbesserung der Versorgungssituation und der räumlichen Nahversorgungsabdeckung im Stadtteil Schlebusch könnte künftig mit einem seit mehreren Jahren geplanten Ansiedlungsvorhaben eines REWE-Vollsortimenters an der Reuterstraße erreicht werden. Durch den Wegfall eines polnischen Lebensmittelmarktes an der Mülheimer Straße besteht aktuell in weiten Teilen der Wohngebiete südlich der Dhünn keine wohnortnahe Nahversorgung mehr.
- Im **Stadtteil Steinbüchel** sind gegenwärtig mit den Anbietern LIDL am Standort Carl-von-Ossietzky-Straße sowie ALDI und EDEKA in unmittelbarer Nachbarschaft im Norden des Stadtteils (Theodor-A-dorno-Straße / Ernst-Bloch-Straße) drei Lebensmittelmärkte ansässig. Die bestehenden Märkte übernehmen im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für die nordwestlichen, einwohnerreichsten Wohnsiedlungsbereiche im Stadtteil. Für den Siedlungsbereich Mathildenhof sowie den in östlicher Richtung dispers verteilten Ortschaften mit einer teilweise ländlichen Prägung besteht derzeit keine bzw. nur eine deutlich eingeschränkte Nahversorgungsfunktion. Mit 0,15 m<sup>2</sup> Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner – dem zweitniedrigsten Wert aller Stadtteile – fällt die Verkaufsflächendichte im Stadtteil Steinbüchel deutlich unterdurchschnittlich aus.
- Lediglich zwei größere Lebensmittelmärkte (NETTO / PENNY) sind im **Stadtteil Lützenkirchen** vorhanden. Einem Potenzial von rd. 11.600 Einwohnern steht im Lebensmittelsegment eine Verkaufsflächenausstattung von 1.875 m<sup>2</sup> gegenüber, womit sich eine rechnerische Verkaufsflächendichte von lediglich 0,16 m<sup>2</sup> je Einwohner ergibt. Die räumliche Verteilung der beiden vorhandenen Lebensmittelanbieter innerhalb des Stadtteils ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Der überwiegende Wohnsiedlungsbereich im Stadtteil befindet sich in räumlicher Nähe zu einem der beiden Märkte. Das dicht bebaute Wohngebiet Schöne Aussicht im Norden des Stadtteils wird jedoch nicht abgedeckt.

- Der **Stadtteil Alkenrath** weist ebenfalls eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelsegment auf, wenngleich diese nicht zuletzt auch aufgrund des geringen Bevölkerungspotenzials mit 0,22 m<sup>2</sup> NuG-VKF je Einwohner höher ausfällt als in den übrigen Stadtteilen des Stadtbezirks III. In Alkenrath ist mit dem an der Alkenrather Straße ansässigen Lebensmitteldiscountmarkt NETTO lediglich ein größerer Lebensmittelanbieter vorhanden. Aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur im Stadtteil mit seinen insgesamt nur etwa 4.500 Einwohnern deckt der Nahbereich des vorhandenen NETTO-Marktes jedoch annähernd den gesamten Siedlungsbereich im Stadtteil ab. Trotz der derzeit deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Stadtteil Alkenrath besteht kein akuter Handlungsbedarf im Hinblick auf eine Ergänzung der Angebotsstrukturen im Sinne eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes. Es wird jedoch empfohlen, für den bestehenden Lebensmittelanbieter mittelfristig eine Erweiterung der Verkaufsfläche des derzeit noch kleinflächigen Marktes auf eine marktübliche Größenordnung zu prüfen.

## 4 Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten

### 4.1 Vorbemerkungen

Die größten Veränderungen im Einzelhandel gehen seit Jahren von der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels aus. Der Gesetzgeber hat den Kommunen umfangreiche Möglichkeiten eingeräumt, die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels planungsrechtlich zu steuern.

Die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels durch die Kommunen ist dabei maßgeblich durch die in Art. 28 GG verankerte Selbstverwaltung der Gemeinden abgesichert. Die konkreten räumlichen, funktionalen und strukturellen Steuerungsmechanismen leiten sich aus den Befugnissen des Bau- und Planungsrechtes ab. Dieses bewegt sich in seinen Regelungen zwischen den rahmensetzenden Bedingungen der kommunalen Selbstverwaltung und den strikten Schutzbedürfnissen des privaten Eigentums, das im Art. 14 GG verankert ist. Die maßgeblichen rechtlichen Instrumente sind dabei das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die dort verankerten Steuerungsempfehlungen haben Bezug zur Raumordnung auf bundesstaatlicher Ebene (Raumordnungsgesetz – (ROG)) sowie den jeweiligen Landesplanungsgesetzen.

Auf europäischer Ebene ist zudem auf die bestehende Gesetzgebung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) hinzuweisen. Direkte Auswirkungen auf die Steuerungsregelungen hat die Anwendung der Dienstleistungsrichtlinie (DL-RL) vom 12.12.2006. Diese enthält in Kapitel III Vorschriften zur Niederlassungsfreiheit für Dienstleistungserbringer, insbesondere zu Genehmigungsregelungen in Art. 9 ff. und Anforderungen in Art. 14 ff. Mit dem sog. „Visser-Urteil“ des EuGH vom 30.01.2018 wurde ein direkter Zusammenhang mit der Steuerungsnotwendigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten hergestellt: „Art. 4 Nr. 1 DL-RL sei dahin auszulegen, dass die „Tätigkeit des Einzelhandels mit Waren eine Dienstleistung i. S. dieser Richtlinie darstellt (Rnr. 97)“. Eine Abgrenzung der Dienstleistungsfreiheit von der Warenverkehrsfreiheit sei im Hinblick auf den Einzelhandel nicht praxisgerecht. Einzelhandel umfasse „heutzutage über den rechtlichen Verkaufsakt hinaus eine immer größere Bandbreite an Tätigkeiten oder Dienstleistungen (Rnr. 95).“

Der EuGH ist im vorliegenden Fall im Wesentlichen den Ausführungen des Generalanwalts gefolgt, was aus deutscher Sicht und mit Blick auf das Vertragsverletzungsverfahren der EU-Kommission gegen Deutschland (verschiedene einzelhandelsbezogene Raumordnungsvorschriften und Raumordnungspläne betreffend) grundsätzlich positiv zu bewerten ist. Gebietsbezogene Beschränkungen für Einzelhandelsnutzungen können außer mit den Vorgaben der DL-RL auch mit der unionsrechtlich verankerten Niederlassungsfreiheit in Konflikt geraten.

Durch die Entscheidung des EuGH zeichnet sich ab, dass grundsätzlich auch in Deutschland mit einer zentrenorientierten Einzelhandelssteuerung weiterhin Ansiedlungen außerhalb der Zentren entgegengesteuert werden kann. Das umfassende Abwägungsgebot im Rahmen der Bauleitplanung und die erforderliche Begründung sollten dabei sicherstellen, dass solche Ziele wichtige Gemeinwohlgründe darstellen, die eine Beschränkung der Niederlassungsfreiheit rechtfertigen können. In Hinblick auf zu fassende Festsetzungen in Bebauungsplänen (z. B. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben) sind daher die Anforderungen des Europarechts zu beachten.

## 4.2 Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung NRW

In Nordrhein-Westfalen bildet auf Landesebene der am 08.02.2017 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) die wichtigste Grundlage zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels.

Mit den dort enthaltenen zehn einzelhandelsrelevanten Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung haben die Gemeinden Vorgaben erhalten, die bei der Erstellung von kommunalen Einzelhandelskonzepten ebenso wie bei Bauleitplanverfahren oder Genehmigungsverfahren von Einzelhandelsvorhaben zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind (Abb. 18).

Für die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten von Relevanz sind dabei

- Ziel 6.5-1: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in allgemeinen Siedlungsbereichen
- Ziel 6.5-2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen
- Ziel 6.5-3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot
- Ziel 6.5-7: Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel
- Ziel 6.5-8: Vermeidung von Agglomerationen
- Ziel 6.5-10: Vorhabenbezogene Bebauungspläne

### Abb. 18: Einzelhandelsrelevante Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen

---

#### Ziel 6.5-1: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in allgemeinen Siedlungsbereichen

*Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

Mit diesem Ziel sollen die Gestaltungsspielräume für eine ressourcenschonende Flächennutzung abgesichert werden. Eigentlich für gewerbliche Nutzung vorgesehene Standortareale sollen sich nicht schleichend zu Einzelhandelsagglomerationen entwickeln. Damit werden auch die Entwicklungsspielräume für Industrie und Gewerbe abgesichert bzw. erhalten.

Ziel 6.5-1 formuliert eindeutig, dass die Gebietstypen Kern- und Sondergebiete grundsätzlich nur innerhalb der im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesenen Standorten dargestellt und festgesetzt werden dürfen.

---

#### Ziel 6.5-2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

*Dabei dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur*

- *in bestehenden Zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten Zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrieren Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

*dargestellt und festgesetzt werden.*

---

#### Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1<sup>15</sup> und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Mit Ziel 6.5-2 erfolgt die Zuweisung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in Zentralen Versorgungsbereichen. Darüber hinaus erfolgt für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Sortiment eine Ausnahmeregel. Diese Vorhaben können auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden, wenn die in der Zielfassung beschriebenen Rahmenbedingungen erfüllt sind.

Somit können Einzelhandelskonzepte zusätzlich zu Zentralen Versorgungsbereichen auch integrierte Nahversorgungsstandorte mit einer zu den Zentren ergänzenden Versorgungsfunktion ausweisen. Dabei sind auch bereits existierende Standorte außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Für neue Standorte ist jeweils die Verträglichkeit in Bezug auf die Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche in der Standortkommune und bei regionalbedeutsamen Vorhaben der Umlandkommunen zu berücksichtigen. Ausdrücklich wird hier ein Gestaltungsspielraum für Städte mit kleinparzellierter Struktur bestehender Zentraler Versorgungsbereiche oder mit historischen Ortskernen definiert.

#### Ziel 6.5-3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Eine grobe Erstprüfung, ob eine wesentliche Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche gegeben sein könnte, stellt die Ermittlung der Umsatz-Kaufkraft-Relation dar. Dabei wird die warengruppenspezifische Umsatzerwartung eines Projektvorhabens dem warengruppenspezifischen Nachfragevolumen im relevanten Einzugsbereich (Stadtgebiet oder Stadtteil) gegenübergestellt. Liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation deutlich unter 100, kann häufig von einer verträglichen Dimensionierung eines Projektvorhabens ausgegangen werden, die die Versorgungsfunktion Zentraler Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich dabei lediglich um eine grobe Erstprüfung handeln sollte.

Vertiefend ist der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit über ökonomische Modellrechnungen zu warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen gegenüber Zentralen Versorgungsbereichen (Standortkommune und ggf. Umlandkommunen) zu erbringen, die durch die Ansiedlung eines Projektvorhabens ausgelöst werden.

<sup>15</sup> Anlage 1 weist folgende Sortimente als zentrenrelevant aus: Papier / Bürobedarf / Schreibwaren; Bücher; Bekleidung, Wäsche; Schuhe, Lederwaren; medizinische, orthopädische Artikel; Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik; Spielwaren; Sportbekleidung, Sportschuhe; Sportartikel (ohne Teilsortimente, Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte); Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten); Uhren, Schmuck sowie die gleichzeitig nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel.

---

**Grundsatz 6.5-4: Nicht zentrenrelevante Sortimente - Dimensionierung**

*Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.*

Grundsatz 6.5-4 fordert die maßstäbliche Dimensionierung auch von Betriebstypen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ein. Die Regelungen treffen insbesondere Baufachmärkte und Möbelhäuser. Der Umsatz der jeweiligen nicht zentrenrelevanten Sortimente soll das sortimentspezifische Nachfragevolumen der Standortkommune nicht überschreiten. Bezugnehmend auf die definierte Verträglichkeitsschwelle sind in den Bebauungsplänen die entsprechenden Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.

---

**Ziel 6.5-5: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, Beeinträchtigungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

*Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.*

Ziel 6.5-5 bezieht sich auf den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Für neue Standortentwicklungen oder Erweiterungen ist die Verträglichkeit in Bezug auf die Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche nachzuweisen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des zentrenrelevanten Randsortimentes.

Das Ziel 6.5-5 enthält den Prüfauftrag für Ansiedlungsvorhaben mit großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment in Bezug auf die Stadt- und Regionalverträglichkeit des zentrenrelevanten Randsortimentes. Dieser Anteil darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

---

**Grundsatz 6.5-6: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

*Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.*

Der Grundsatz 6.5-6 enthält die Empfehlung, dass das zentrenrelevante Randsortiment innerhalb von großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten soll. Die Orientierung an diesem Richtwert kann im Kontext der Diskussion einer möglichen wesentlichen Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche erörtert werden.

---

**Ziel 6.5-7: Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel**

*Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter Sortimente durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.*

*Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.*

---

---

Ziel 6.5-7 führt in den meisten Kommunen zu Planungserfordernissen. Das landesplanerische Ziel fordert die Begrenzung von Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen. Rückbau steht in jedem Fall vor einer Weiterentwicklung. In den meisten Städten und Gemeinden sind hier Bauleitpläne anzupassen oder neu aufzustellen.

Im Rahmen des Bestandsschutzes sollen „geringfügige Erweiterungen“ zur nachhaltigen Bestandssicherung erlaubt sein. Was diese „geringfügigen Erweiterungen“ einschließt, ob z. B. die derzeit zu beobachtenden Verkaufsflächenanpassungen von Lebensmittelmärkten darin umfasst werden, bedarf einer Einzelfallprüfung.

Werden durch ein kommunales Einzelhandelskonzept oder durch gutachterliche Stellungnahmen Erweiterungen in Bestandsagglomerationen des großflächigen Einzelhandels zugelassen bzw. empfohlen, so ist der Nachweis zu erbringen, dass keine wesentliche Beeinträchtigung der Zentralen Versorgungsbereiche erfolgt.

Ebenso zu identifizieren sind in kommunalen Einzelhandelskonzepten Ansätze und Gefährdungspotenziale durch etablierte oder in Ansätzen vorhandene Einzelhandelsagglomerationen. Diese können sich auch durch eine Agglomeration von Betrieben mit Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit entwickeln. Solche Agglomerationsansätze dürften teilweise eine ähnliche Sogwirkung entwickeln wie Standortagglomerationen des großflächigen Einzelhandels und stellen somit ebenfalls eine potenzielle Gefährdung der Zentraler Versorgungsbereiche dar.

---

#### **Ziel 6.5-8: Vermeidung von Agglomerationen**

*Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.*

---

Das Ziel 6.5-8 greift die Konzentration von mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben, die in Hinblick auf ihre zentrenschädigenden Wirkungen mit einem großflächigen Einzelhandelsvorhaben vergleichbar sind, außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche bzw. Zentraler Versorgungsbereiche auf und fordert die Kommunen auf, entsprechenden Entwicklungen entgegenzuwirken. In den Erläuterungen zum Ziel 6.5-8 wird klargestellt, dass den Kommunen dabei ein gewisser Handlungsspielraum zugebilligt wird.

---

#### **Grundsatz 6.5-9: Regionale Einzelhandelskonzepte**

*Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.*

---

Der Grundsatz 6.5-9 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen fordert das Einstellen von Regionalen Einzelhandelskonzepten in die Abwägung bei Aufstellung und Änderung von Regionalplänen. Für die Fortschreibung von kommunalen Einzelhandelskonzepten mit beschlossenen regionalen Einzelhandelskonzepten bedeutet dies die Berücksichtigung der in der Region vereinbarten ‚Spielregeln‘ zur Einzelhandelssteuerung.

---

#### **Ziel 6.5-10: Vorhabenbezogene Bebauungspläne**

*Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.*

---

Ziel 6.5-10 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen bindet die Ziele bzw. Grundsätze 6.5-1 bis 6.5-8 auch an vorhabenbezogene Bebauungspläne, sofern nicht von der strikten Bindung der Regelungen an einen Durchführungsvertrag (§ 12 Absatz 3a Satz 1) Gebrauch gemacht wird.

---

Für die Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan NRW folgende Vorgaben:

- **Voraussetzung für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist eine Darstellung des Standortes im entsprechenden Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich.** Damit sind diese Vorhaben innerhalb von Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) nicht zulässig. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass eine Änderung des Regionalplans im Zusammenhang mit einem Bauleitplanverfahren für einen solitären Lebensmittelmarkt in der Praxis nicht bzw. nur in ganz seltenen Fällen durchgeführt wird. Ebenso existieren keine Ausnahmeregelungen zum Ziel 6.5-1 LEP NRW.
- **Vorhaben des klein- und großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zulässig und planerisch im Sinne der Nahversorgungsfunktion der Zentren aller Versorgungsstufen (Hauptzentrum, Stadtbezirkszentrum, Nahversorgungszentrum) gewünscht.** Die Dimensionierung der Vorhaben ist an die Versorgungsfunktion des jeweiligen Zentrums anzupassen.
- **Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sind großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur über die Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 LEP NRW zulässig.**

Hierzu werden im LEP NRW drei Anforderungen formuliert, die kumulativ erfüllt werden müssen:

- Eine Lage des Vorhabens in den Zentralen Versorgungsbereichen ist aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich (Anforderung 01),
- die Bauleitplanung dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Anforderung 02) und
- Zentrale Versorgungsbereiche werden nicht wesentlich beeinträchtigt (Anforderung 03).

Die Anforderung 01 erfordert eine intensive Auseinandersetzung mit den Zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsgebiet eines Planvorhabens und den dort vorhandenen Entwicklungspotenzialen. In diesem Zusammenhang ist das sog. „Dortmunder Urteil“ (OVG NRW, Urteil vom 26. Februar 2020, Az. 7 D 49/16.NE) von Bedeutung. Demgemäß kann außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche kein großflächiger Lebensmitteleinzelhandel angesiedelt werden, wenn im Zentralen Versorgungsbereich eine geeignete Fläche zur Ansiedlung zur Verfügung steht. Das Gericht hat klargestellt, dass die städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Begründung für die Anwendung der Ausnahmeregelung in der Beschaffenheit des Zentralen Versorgungsbereiches selbst liegen muss.

Die in der Anforderung 02 enthaltene Vorgabe, dass die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung dient, hat in der Vergangenheit Fragestellungen aufgeworfen, zu denen sich im Einzelhandelserlass NRW und in verschiedenen Gerichtsurteilen Hinweise und Vorgaben finden:<sup>16</sup>

- Im Einzelhandelserlass NRW (2021) wird klargestellt, dass neben der fußläufigen Erreichbarkeit eines Planstandortes, der mit einer **Wegeentfernung von 700 – 1.000 Meter** gleichzusetzen ist, auch die **Fahrraddistanz** bei der Bestimmung des Einzugsgebietes eines Vorhabens, dass der wohnortnahen Versorgung dient, **zu beachten ist**. Hierzu wird ausgeführt: *„Im Hinblick auf die Fahrradnutzung kann eine Fahrzeit von bis zu 10 Minuten für einen Einkaufsweg als angemessen angesehen werden. Unter Berücksichtigung einer ‚normalen‘ Fahrradgeschwindigkeit beim Transport des Einkaufs entspricht dies derzeit regelmäßig einer Entfernung zum Nahversorgungsstandort von etwa 2 bis 2,5 km.“* Gleichzeitig

<sup>16</sup> In den Erläuterungen zum Ziel 6.5-3 LEP NRW findet sich zu dem zweiten Spiegelstrich lediglich der Hinweis *„Diese Voraussetzung [gemeint ist die Anforderung 02] ist von den jeweiligen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten abhängig. Sie setzt in der Regel die fußläufige Erreichbarkeit voraus, mindestens aber die Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr.“*

wird im Einzelhandelserlass klargestellt, dass die Kaufkraftbindung in diesem Teil des „wohnortnahen“ Bereiches unter der des fußläufigen Bereiches liegen dürfte.

- Zu einer an die wohnungsnahen Versorgung angepassten Verkaufsflächendimensionierung ergeben sich aus dem Einzelhandelserlass verschiedene methodische Hinweise, ohne dass eine abschließende und verbindliche Methodik vorgegeben wird:

*„Um die Nahversorgungsfunktion einer Planung zu untermauern, sollte eine im Vergleich des zu erwartenden sortimentsbezogenen Umsatzes des mit der Planung beabsichtigten Nahversorgungsvorhabens mit der sortimentspezifischen Kaufkraft im zuvor definierten „wohnortnahen“ Bereich eine realistische Kaufkraftbindung aufgezeigt werden. Sollte der Gesamtumsatz des Vorhabens 35 % der relevanten Kaufkraft im wohnortnahen Bereich übersteigen, so kann dies ein Indiz dafür sein, dass die Planung gerade nicht primär der Nahversorgung dienen wird. Allerdings ist hierdurch eine mögliche Nahversorgungsfunktion nicht zwingend widerlegt. Denn dies stellt nur einen ersten Anhaltswert dar, der in Anbetracht der konkreten Situation zu bewerten ist.“* (Einzelhandelserlass NRW (2021, S. 35f; sog. „**35 % Regel**“)).

An anderer Stelle wird darauf verwiesen, dass ein Vorhaben der verbrauchernahen Versorgung dient, *„wenn eine funktionale Zuordnung zu einem oder mehreren Wohngebieten vorliegt und der angesprochene Kundenkreis überwiegend aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld stammt, das heißt, wenn der voraussichtliche Umsatz des Vorhabens für nahversorgungsrelevante Sortimente überwiegend aus diesem Umfeld generiert wird.“* (Einzelhandelserlass NRW (2021, S. 73)). Der Einzelhandelserlass greift damit verschiedene Gerichtsurteile auf (OVG Münster, Urteil vom 02.12.2013, 2 A 1510/12; OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015, 1 MN; sog. „**OVG-Lüneburg-Urteil – mindestens 50 % der Kunden aus dem wohnungsnahen Einzugsgebiet**“).

- Vorhaben des großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dürfen Zentrale Versorgungsbereiche **nicht wesentlich beeinträchtigen**. Die planerische Sorgfalt macht hierfür sowohl im Rahmen der Bauleitplanung als auch der Baugenehmigung eine **Einzelfallprüfung** in Form eines entsprechenden Fachgutachtens erforderlich. Da dem Begriff „Großflächiger Einzelhandel“ im Hinblick auf ihre Auswirkungen eine Regelvermutung zugrunde liegt, können auch von Einzelhandelsvorhaben, die die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten, im Einzelfall schädliche Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche ausgehen. Bei Lebensmittelbetrieben mit mehr als ca. 750 m<sup>2</sup> VKF und Drogeriefachmärkten mit mehr als ca. 650 m<sup>2</sup> VKF wird daher eine Einzelfallprüfung empfohlen.
- Durch den Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel kommt es in den letzten Jahren zur vermehrten Schließung von Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern. Ziel 6.5-7 LEP NRW enthält für die Überplanung dieser Standorte die entsprechenden landesplanerischen Vorgaben. Wesentlich ist dabei, dass die Verkaufsfläche und die Sortimente in der Regel auf den baurechtlichen Bestandsschutz zu begrenzen sind und lediglich ausnahmsweise und beim Nachweis, dass keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind, geringfügige Erweiterungen in Betracht kommen. Dies hat zur Folge, dass **weitergehende Neuordnungen von Standorten früherer SB-Warenhäuser** – z. B. in Form eines Vollsortimenters in Kombination mit einem Drogeriemarkt und ergänzenden Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten – **nicht mit Bezug auf Ziel 6.5-7 LEP NRW möglich** sind.
- Mit Ziel 6.5-8 („Vermeidung von Agglomerationen“) gibt die Landesplanung und Raumordnung den Gemeinden einen **Handlungsspielraum zum planerischen Umgang mit der räumlichen Konzentration mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe**, die im Hinblick auf ihre zentrenschädlichen Auswirkungen mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb vergleichbar sind. In jedem Einzelfall ist zu prüfen, ob es sich um eine Agglomeration im Sinne des LEP NRW handelt, ob ein Handlungsbedarf besteht und in welcher Form (z. B. Durchführung eines Bauleitplanverfahrens) die Gemeinde tätig werden sollte.

### 4.3 Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die im Dezember 2021 gebildete Bundesregierung hatte u. a. die Zielsetzung, die Verwaltungs-, Planungs- und Genehmigungsverfahren stark zu beschleunigen und auf diesem Wege private und staatliche Investitionen schneller und effizienter zu gestalten. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verfolgt. Der entsprechende „Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung“ wurde am 4. September 2024 im Kabinett beschlossen; das reguläre parlamentarische Verfahren wurde jedoch durch die gescheiterte Vertrauensfrage des Bundeskanzlers im Bundestag vom Dezember 2024 und die nachfolgenden Neuwahlen des Bundestages unterbrochen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Gesetzesverfahren auch von der neu gebildeten Bundesregierung fortgesetzt wird.

Die besondere Relevanz dieser Gesetzesinitiative für die zukünftige planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels in Leverkusen und in allen anderen deutschen Kommunen ergibt sich aus der damit verfolgten Änderung des § 11 Abs. 3 BauNVO. Er gibt vor, dass Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die sich auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, nur in Kerngebieten und auf die für sie festgesetzte Sondergebiete zulässig sind.

Die derzeit rechtskräftige Fassung lautet:

#### *§ 11 Sonstige Sondergebiete*

- (1) *Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.*
- (2) *Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht*
  - *Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits,*
  - *Ladengebiete,*
  - *Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,*
  - *Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,*
  - *Hochschulgebiete,*
  - *Klinikgebiete,*
  - *Hafengebiete,*
  - *Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Windenergie und solare Strahlungsenergie, dienen.*
- (3) *1. Einkaufszentren,*  
*2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*  
*3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*

*sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nummer 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup>*

*Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.*

Mit der verfolgten Novelle der BauNVO soll § 11 Abs. 3 BauNVO wie folgt um Satz 5 ergänzt werden:

*„Bei Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben, deren Warenangebot im Wesentlichen Lebensmittel oder sonstige Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs sind, besteht bei einer Überschreitung der Geschossfläche nach Satz 3 ein wesentlicher Anhaltspunkt für das Nichtvorliegen von Auswirkungen im Sinne des Satzes 2, wenn die Betriebe der verbrauchernahen Versorgung dienen.“*

Mit dieser Regelung wird ein bereits langjährig anhaltender Diskussionsprozess über die Grenze der Großflächigkeit im Lebensmitteleinzelhandel und die hieraus resultierende Zulässigkeit bzw. nicht gegebene Zulässigkeit dieser Betriebe außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche aufgegriffen. Sie beruht auf der allgemeinen Beobachtung, dass auch Betriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vielfach der wohnungsnahen Versorgung dienen und die Betreiber auf die veränderten Kundenerwartungen hinsichtlich des Warenangebotes und der Warenpräsentation mit Flächenzuwächsen reagieren.

Nach der bisherigen Regelung der BauNVO waren die in § 11 Abs. 3 Satz 1 aufgeführten Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Satz 2 stellt in Form einer Regelvermutung klar, dass dies in der Regel bei Einzelhandelsbetrieben gegeben ist, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Ein Urteil des BVerG hat klargestellt, dass dies einem Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> entspricht (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04). Nach Satz 4 gilt die Regelvermutung nicht, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen.

Der im Entwurf der Novelle enthaltene Satz 5 des § 11 Abs. BauNVO entkoppelt bei Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben die Regelung nach § 11 Abs. 3 Satz 1 von der Größe der Geschossfläche und sieht bei Betrieben, die der verbrauchernahen Versorgung dienen, einen wesentlichen Anhaltspunkt für das Nichtvorliegen von Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 2 Satz 2.

Für die Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigung ergeben sich aus dem Entwurf der Novelle für die Steuerung des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels folgende Konsequenzen, sofern das Gesetz unverändert Rechtskraft erlangt:

- Der einfache Bezug auf die Größe der Geschossfläche bzw. die Verkaufsfläche als Bewertungsmaßstab für die Zulässigkeit bzw. Nicht-Zulässigkeit von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben im Sinne einer Regelvermutung wird zukünftig rechtlich nicht mehr haltbar sein.
- Gleichzeitig ist klarzustellen, dass die Novelle in der Entwurfsfassung vom September 2024 nicht gleichzusetzen ist mit einem Wegfall jeglicher Steuerungsmöglichkeiten des Lebensmitteleinzelhandels außerhalb der Zentren.
- Das im Satz 5 enthaltene Kriterium der „verbrauchernahen Versorgung“ als wesentlicher Anhaltspunkt für das Nichtvorliegen von Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 2 Satz 2, wirft die Frage der rechtssicheren Definition des Begriffs „verbrauchernahe Versorgung“ auf. Der Begriff findet sich u. a. im § 9 Abs. 2a BauGB („Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; ...“).

Es handelt sich aber um einen unbestimmten Rechtsbegriff des BauGB, der nur mit Bezug auf verschiedene Rechtsurteile und Erlasse definiert werden kann: Im Einzelhandelserlass NRW (2021, S. 26) wird z. B. klargestellt „Ein Betrieb, der zwar hauptsächlich nahversorgungsrelevante Sortimente führt, jedoch nicht fußläufig für einen maßgeblichen Anteil der Bevölkerung erreichbar ist, ist nicht verbrauchernah und dient demnach nicht der Nahversorgung.“).

In diesem Zusammenhang ergeben sich aus dem Einzelhandelserlass NRW (2021, S. 73) weitere Hinweise zur Definition des Begriffs „verbrauchernahe Versorgung“:

*„[Ein Standort dient dann der verbrauchernahen Versorgung], wenn eine funktionale Zuordnung zu einem oder mehreren Wohngebieten vorliegt und der angesprochene Kundenkreis überwiegend aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld stammt, das heißt, wenn der voraussichtliche Umsatz des Vorhabens für nahversorgungsrelevante Sortimente überwiegend aus diesem Umfeld generiert wird. Die Abgrenzung des Nahbereiches kann aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte jedoch variieren. Gleichwohl wird in der Rechtsprechung diesbezüglich regelmäßig auf „fußläufige“ Entfernungen abgestellt. Dazu muss im Nahbereich durch eine Mindestbevölkerung ausreichend Kaufkraftpotenzial vorhanden sein. Damit verbunden sollte der Gesamtumsatz des Vorhabens – unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles – einen gewissen Anteil der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht überschreiten. Das schließt Standorte abseits der Wohnbebauung oder mit zu geringer Bevölkerungsdichte aus.“*

Damit wird die standort- und objektbezogene Betrachtung des jeweiligen Einzelfalles zukünftig noch stärker als bislang in den Mittelpunkt der Bewertung einer Zulässigkeit bzw. Nicht-Zulässigkeit von Lebensmittelbetrieben an Standorten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche rücken.

Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass durch die Neuregelung des § 11 Abs. 3 BauNVO die bisherige Grenze von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Kriterium für die Beurteilung der Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben an Bedeutung verlieren wird. Kap. 4.6 enthält verschiedene Vorschläge zur zukünftigen Überprüfung des wohnungsnahen Versorgungscharakters von Einzelhandelsvorhaben in der Praxis.

#### 4.4 Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes Leverkusen (Fortschreibung 2017)

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Leverkusen (2017) enthält die nachfolgenden Vorgaben hinsichtlich der planerisch von der Stadt Leverkusen verfolgten Entwicklung der Nahversorgung im Stadtgebiet.

- **Grundlegende planerische Ziele der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2017):**
  - Festigung und ggf. Erhöhung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet durch gezielte Maßnahmen zur Attraktivierung des örtlichen Einzelhandelsangebotes. Dazu zählen sowohl Entwicklungen mit gesamtstädtischer Ausstrahlung (u. a. Revitalisierung Luminaden), als auch die Beseitigung von Versorgungsdefiziten im Bereich der Nahversorgung.
  - Funktionsstärkung der Haupt- und Stadtbezirkszentren zur Sicherung und Weiterentwicklung des jeweiligen Versorgungsauftrages für die Gesamtstadt bzw. die Stadtbezirke
  - Erhalt und Stärkung des Netzes der Nahversorgungszentren zur Sicherung einer weitgehend flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet
  - Sicherung und bei entsprechender Standorteignung Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel
  - Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen in nicht-integrierten Lagen
  - planungsrechtliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet

- **Zentrenkonzept** (Abb. 19): Neben dem Hauptzentrum der Wiesdorfer Innenstadt werden zwei Stadtbezirkszentren (Opladen, Schlebusch) sowie insgesamt 15 Nahversorgungszentren, die ebenfalls als Zentrale Versorgungsbereiche klassifiziert sind, abgegrenzt. Weitere, solitäre Nahversorgungsstandorte ergänzen an städtebaulich integrierten Lagen die fußläufige und wohnortnahe Versorgung der Leverkusener Wohnbevölkerung.

**Abb. 19: Zentrenkonzept des Einzelhandelskonzeptes Leverkusen (Fortschreibung 2017)**



Quelle: cima (2017)

**Abb. 20: Steuerungsschema des Einzelhandelskonzeptes Leverkusen (Fortschreibung 2017)**

	nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	zentrenrelevantes Kernsortiment	nicht zentrenrelevantes Kernsortiment
<b>Zentrale Versorgungsbereiche</b>			
<b>Hauptzentrum</b>	großflächig möglich*	großflächig möglich*	großflächig möglich* (aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen)
<b>Stadtbezirkszentren</b>	großflächig möglich*	großflächig möglich*	großflächig möglich* (aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen)
<b>Nahversorgungszentren</b>	großflächig möglich*	kleinflächig möglich** (entsprechend der Versorgungsfunktion)	kleinflächig möglich (entsprechend der Versorgungsfunktion)
<b>Sonstige Standortlagen</b>			
<b>solitäre Nahversorgungsanlagen</b>	großflächig ausnahmsweise möglich*	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung
<b>Fachmarktstandorte</b>	keine Ansiedlung (bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz)	keine Ansiedlung (bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz)	großflächig möglich*
<b>sonst. nicht integrierte Standorte</b>	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	großflächig möglich* (sofern keine Flächenpotenziale an Fachmarktstandorten)
<b>Gewerbegebiete</b>	Flächen sollten für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden (Ausnahme: Annexhandel)		

\* Nachweis der fehlenden Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche bei Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten erforderlich (Einzelfallprüfung); großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne zentren- oder nahversorgungsrelevante Kernsortimente sind in der Regel aufgrund der angebotenen Sortimente und der Standortanforderungen innerhalb der Zentren nur sehr eingeschränkt zu realisieren. Sie sind jedoch planungsrechtlich zulässig und können z. B. bei Spezialanbietern auch eine geeignete Lösung zur Revitalisierung von Großimmobilien darstellen (z. B. spezialisierter Möbelanbieter).

\*\* Auch bei kleinflächigen Betrieben können trotz der Unterschreitung der Großflächigkeitsschwelle negative Folgewirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche möglich sein, so dass hier im Einzelfall ebenfalls eine Prüfung der Verträglichkeit empfohlen wird.

Quelle: cima (2017 bzw. 2025)

- **Planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels:** Zur Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes im Rahmen der Bauleitplanung bzw. der Genehmigungsverfahren von Einzelhandelsvorhaben enthält das Einzelhandelskonzept ein Steuerungsschema, das die Zulässigkeit, bzw. die ausnahmsweise Zulässigkeit bzw. die Nicht-Zulässigkeit von Vorhaben regelt (Abb. 20).
- **Weitere Vorgaben zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten:** Ergänzend zu dem Steuerungsschema enthält das Einzelhandelskonzept folgende Vorgaben zur planungsrechtlichen Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Stadtgebiet Leverkusen:
  - Innerhalb des **Hauptzentrums Wiesdorf und der Stadtbezirkszentren Opladen und Schlebusch** sind klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig und planerisch gewollt. Grundsätzlich bestehen keine Verkaufsflächen- oder Sortimentsbeschränkungen. Aufgrund des im Unterschied zum Hauptzentrum nur eingeschränkten Versorgungsauftrags der Stadtbezirkszentren sollte bei der Entwicklung großflächiger Handelseinrichtungen berücksichtigt werden, dass solche Betriebe, die ein gesamtstädtisches oder sogar überregionales Einzugsgebiet aufweisen, vorrangig auf das Leverkusener Hauptzentrum zu lenken sind und die Dimensionierung der Einzelhandelsbetriebe an die Versorgungsfunktion des jeweiligen Zentrums anzupassen ist.
  - Die **Nahversorgungszentren** sollen vorrangig die Aufgabe der Nahversorgung für die wohnortnahe Bevölkerung in den jeweiligen Teilbereichen im Leverkusener Stadtgebiet sicherstellen. Das Einzelhandelskonzept sieht hierfür folgende Regelungen vor: Nahversorgungsrelevante Kernsortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege) sind grundsätzlich auch großflächig möglich. Der Umfang der Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente soll an der örtlichen Nachfrage ausgerichtet sein. Für Ansiedlungen von großflächigen Formaten ist eine Verträglichkeit gegenüber den übrigen Zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet nachzuweisen.
  - **Solitäre Nahversorgungslagen** werden planerisch befürwortet, wenn sich die Standorte in integrierten Wohn- und Mischgebieten befinden und dort eine Versorgungsfunktion für ansonsten unterversorgte Bereiche im Stadtgebiet übernehmen können. Die Neuansiedlung bzw. Erweiterung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist nach Einzelfallprüfung ausnahmsweise zulässig, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:
    - Der Standort weist ein direktes Wohnumfeld auf (Nahversorgungsfunktion!), möglichst mit ÖPNV-Anbindung,
    - ein vorhabenbezogenes Gutachten weist die Verträglichkeit für die Zentralen Versorgungsbereiche sowie den Gebietsversorgungscharakter nach und erbringt
    - den Nachweis einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung in dem betreffenden Gebiet.
  - **Fachmarktstandorte** dienen der Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche sind großflächige Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nicht zulässig. Innerhalb der bestehenden Fachmarktstandorte befinden sich gegenwärtig z. T. großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Kernsortimenten. Bestehende Betriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten genießen Bestandsschutz. Diesen Betrieben ist zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit<sup>17</sup> eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit im Sinne des LEP NRW einzuräumen.
  - In den durch gewerbliche Betriebe dominierten **Gewerbegebieten** sollten Einzelhandelsnutzungen zukünftig grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Gewerbegebiete sollen im Sinne einer Förde-

<sup>17</sup> Der Umfang einer geringfügigen Erweiterung stellt keine allgemeingültige Größenordnung dar, sondern ist aus der Untersuchung des jeweiligen Einzelfalls abzuleiten.

zung des Wirtschaftsstandortes Leverkusen der Unterbringung von gewerblichen Betrieben vorbehalten bleiben und daher grundsätzlich von Einzelhandelsnutzungen freigehalten werden. Ausnahmsweise ist in Gewerbegebieten der sog. Annexhandel zulässig, bei dem es sich um den Verkauf von vor Ort hergestellten oder weiterverarbeiteten Produkten im räumlichen Zusammenhang der Betriebsstätte ansässiger Produktionsbetriebe handelt.

- Auch an **sonstigen nicht-integrierten Standorten** (außerhalb von Gewerbegebieten) sind Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten generell auszuschließen.

## 4.5 Überprüfung des Zentrenkonzeptes der Stadt Leverkusen

Das Zentrenkonzept (2017) wurde im Hinblick auf die Nahversorgung auf der Grundlage der aktualisierten Bestandsdaten und den durchgeführten Ortsbegehungen im Herbst 2024 überprüft.

Sieben Jahre nach der Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes hat sich das Zentrenkonzept in seinem Grundaufbau und der Funktionszuweisungen der einzelnen Zentrentypen in der Praxis bewährt und sollte unveränderte Gültigkeit haben. Hervorzuheben ist dabei:

- Das Hauptzentrum City Leverkusen in Wiesdorf und die beiden Stadtbezirkszentren Opladen und Schlebusch haben ihre Nahversorgungsfunktion behauptet. Wie bereits 2017 weisen alle drei Zentren einen funktionstüchtigen Besatz an Lebensmittelbetrieben und Drogeriemärkten sowie einen ergänzenden, kleinteiligen Fachgeschäftebesatz auf.
- Ausdrücklich positiv hervorzuheben ist die Entwicklung in Opladen: Mit der kleinräumigen Verlagerung des REWE-Marktes an die Düsseldorfer Straße war eine betriebswirtschaftlich gebotene Neuaufstellung und Erweiterung des Marktes verbunden. Das frei gewordene Ladenlokal konnte durch eine ebenfalls kleinräumige Verlagerung des DM-Drogeriemarktes lagenadäquat nachbesetzt werden. Auch wenn sich die Entwicklung der nbso-Westflächen verzögert hat und das Konzept für die Einzelhandelsflächen zwischenzeitlich grundlegend überarbeitet wurde, steht weiterhin unmittelbar am Bahnhof Opladen ein planungsrechtlich abgesichertes Flächenpotenzial für die Ansiedlung eines Vollsortimenters zu Verfügung.
- Planungen zur Neuansiedlung bzw. Modernisierung von Leitbetrieben der Nahversorgung in verschiedenen Nahversorgungszentren wurden vorangetrieben bzw. das erforderliche Baurecht geschaffen (u. a. Nahversorgungszentrum Fettehenne, Nahversorgungszentrum Lützenkirchen).
- Für verschiedene Lebensmittelmärkte in Solitären Nahversorgungslagen wurden zwischenzeitlich Planungen zur Modernisierung angestellt. Bereits umgesetzt ist die Neuaufstellung des ALDI-Marktes an der Peschstraße (Wiesdorf).
- Die Schließung des REAL-Marktes Stixchesstraße führte zur Neuansiedlung der Fa. KAUF LAND bei einer Reduktion der Verkaufsflächen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Die Nachnutzung des ehemaligen EDEKA-Marktes Adolf-Kaschny-Straße ist derzeit noch nicht abgeschlossen.
- Unverändert besteht ein nicht unerheblicher Ansiedlungsdruck für mehrere Solitäre Nahversorgungslagen und für Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen. Die vorliegende Teilfortschreibung soll hierfür eine entsprechende Einordnung der Standorte in den gesamtstädtischen Kontext und die Nahversorgung in dem jeweiligen Stadtteil liefern. Für die einzelnen Standorte finden sich die entsprechenden Aussagen in Kap. 8.

Für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bedeutsam ist die aus der Bestandsaufnahme 2024 abzuleitende Kernaussage, dass nicht nur das Hauptzentrum City Leverkusen in Wiesdorf und die beiden Stadtbezirkszentren, sondern auch 13 der 15 Nahversorgungszentren in ihrer Versorgungsfunktion bestätigt werden konnten.

Weiterhin verfügen die entsprechenden Zentralen Versorgungsbereiche über die jeweilige Mindestausstattung für die Gewährleistung der Nahversorgung. Es sei an dieser Stelle auf die Kriterien zur Kategorisierung Zentraler Versorgungsbereiche im Einzelhandelskonzept Leverkusen (2017) verwiesen (Abb. 21).

**Abb. 21: Kriterien zur Kategorisierung Zentraler Versorgungsbereiche**

Anforderungen	Hauptzentrum	Stadtbezirkszentren	Nahversorgungszentren
<b>Einzugsbereich</b>	gesamstädtisch, z. T. überregional	Stadtbezirkszentrum	Wohnumfeld, Quartier, Stadtteil, fußläufiger Nahbereich
<b>Branchenmix, Sortimente</b>	alle Bedarfsbereiche	Schwerpunkt beim kurz- und mittelfristigen Bedarf	Schwerpunkt bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten
<b>Kundenmagneten</b>	in mehreren Branchen; v. a. in den innerstädtischen Leitsortimenten (Textil, Schuhe, etc.)	Supermarkt oder Discounter mit entsprechender Versorgungsfunktion, Fachmärkte bzw. attraktive Fachgeschäfte	Supermarkt oder Discounter mit entsprechender Versorgungsfunktion
<b>Betriebstypenmix</b>	Einkaufszentrum, Kaufhaus, spezialisierter Fachhandel	Super- / Verbrauchermarkt, Lebensmitteldiscounter, Fachmärkte, Fachhandel	Lebensmittelmarkt, Lebensmittelhandwerk (Bäckerei / Metzgerei); ergänzend Fachhandel / Filialen (v. a. Drogerie, Apotheke, Blumen, Schreibwaren)
<b>Komplementärnutzungen (Auswahl)</b>	Öffentliche Verwaltung Finanzdienstleister, konsumorientierte Dienstleister, (Multiplex-) Kino, Kultur und Freizeitanbieter, vielfältiges Gastronomieangebot	Post-Agentur; Bankfiliale / Service-Terminal, Ärzte, Restaurant, Bistro, Cafe, Imbiss, Reisebüro, Reinigung, Frisör	Post-Agentur; Bankfiliale / Service-Terminal, Ärzte, Bistro, Imbiss Frisör

Quelle: cima (2017)

Eine Ausnahme bildet der im Einzelhandelskonzept Leverkusen (2017) als Nahversorgungszentrum ausgewiesene Einzelhandelsbesatz im Bereich Heidehöhe / Sauerbruchstraße (Stadtteil Manfort (westlicher Teil) / Stadtteil Schlebusch (östlicher Teil)). Gegenüber dem Geschäftsbesatz im Jahr 2017 ist es zu einem weiteren Rückgang der Einzelhandelsbetriebe gekommen (2024: drei nahversorgungsrelevante Betriebe). Es wird eine Rücknahme des Zentralen Versorgungsbereiches Heidehöhe / Sauerbruchstraße und eine Einstufung des vorhandenen NETTO-Marktes als Solitäre Nahversorgungslage in städtebaulich integrierter Lage vorgenommen.

Eine weitere Ausnahme bildet das Nahversorgungszentrum Quettingen, das aktuell ebenfalls nur noch über einen Streubesatz von sechs nahversorgungsrelevanten Betrieben mit einer relevanten Verkaufsfläche von insgesamt nur 615 m<sup>2</sup> VKF verfügt. Da sich zudem die vorhandenen Betriebe über einen sehr weitläufigen

Bereich verteilen und eine zentrumstypische, städtebauliche Konzentration der Anbieter auch langfristig nicht zu erwarten ist, wird auf die Einstufung als Nahversorgungszentrum verzichtet und der vorhandene kleinflächige polnische Supermarkt als Solitäre Nahversorgungslage eingestuft.

Bei der räumlichen Abgrenzung der 13 verbleibenden Nahversorgungszentren werden die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche aus dem Einzelhandelskonzept 2017 bestätigt. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass ggfs. für das Nahversorgungszentrum Rheindorf-Nord eine kleinräumige Anpassung des Zentralen Versorgungsbereiches an die derzeit laufende Planung der städtischen Wohnungsgesellschaft Leverkusen (WGL) erforderlich ist. Die im November 2024 vorgelegte Planung sieht neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum rund um den Königsberger Platz auch die Neuansiedlung eines Vollsortimenters vor, der zwar unmittelbar an den derzeitigen Zentralen Versorgungsbereich angrenzt, aber nicht Bestandteil dieses Bereichs ist.

## **4.6 Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung der Nahversorgung in der Stadt Leverkusen**

Die Stadt Leverkusen hat bereits in der Vergangenheit durch die Beschränkung der zulässigen Einzelhandelsnutzung in Sondergebieten bzw. den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten bestehende Planungsinstrumente genutzt. Die nachfolgenden Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Stadt Leverkusen greifen die in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Leverkusen (2017) bereits enthaltenen Steuerungsregeln auf, ergänzen sie und präzisieren sie in Hinblick auf die konkrete Anwendung in der Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigung.

Die Stadt Leverkusen ist gefordert, auf der Grundlage der angeführten rechtlichen Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung, den Ergebnissen der vorliegenden Bestandsaufnahme sowie den konzeptionellen Zielvorstellungen die Entwicklung des Einzelhandels durch den Einsatz des Planungsrechts gezielt zu steuern.

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.

### **4.6.1 Sicherstellung der Zentren und der übrigen wohnungsnahen Grundversorgung**

#### **Planerische Zielvorstellung:**

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Leverkusener Bevölkerung.

#### **Grundsatz 01:**

**Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Leverkusen oder innerhalb der im Zentrenkonzept dargestellten Solitären Nahversorgungslagen liegen.**

**Die maximale Verkaufsfläche ist auf die Versorgungsfunktion der Standorte anzupassen.**

**Ausnahme:**

Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können ausnahmsweise auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche an den im Zentrenkonzept als Solitäre Nahversorgungslagen in städtebaulich integrierten Lagen gekennzeichneten Standorte angesiedelt werden. Diese dürfen jedoch nur dann realisiert werden, wenn aus siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Gründen eine Entwicklung innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches nicht möglich ist, die Ansiedlung oder Erweiterung der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung dient und sonstige Zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktion bzw. Entwicklungsfähigkeit nicht negativ beeinträchtigt werden.

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.

**Begründung und weitergehende Empfehlungen:**

Das in Kap. 4.5 an die zwischenzeitlichen Veränderungen angepasste Zentrenkonzept für das Stadtgebiet Leverkusen umfasst ein flächendeckendes Netz von Versorgungsstandorten mit Waren des täglichen Bedarfes. Neben dem Hauptzentrum Wiesdorf und den Stadtbezirkszentren Opladen und Schlebusch werden 13 Nahversorgungszentren und 13 Solitäre Nahversorgungslagen in städtebaulich integrierten Lagen (keine Zentrale Versorgungsbereiche!) dargestellt.

Nicht zuletzt aufgrund der hohen Dynamik im Lebensmitteleinzelhandel kommt der planungsrechtlichen Steuerung von Erweiterungen bestehender Betriebe und Neuansiedlungen besondere Bedeutung zu.

Standorten für nahversorgungsrelevante Anbieter innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche wird dabei auf Bundes- und Landesebene eindeutig der Vorrang eingeräumt; die Sicherung der Nahversorgungsfunktion der Zentren und der wohnortnahen Grundversorgung findet sich auch in drei der fünf Ziele des Einzelhandelskonzeptes Leverkusen (2017) (cima, 2017, S. 162):

- Erhalt und Stärkung des Netzes der Nahversorgungszentren zur Sicherung einer weitgehend flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet
- Sicherung und bei entsprechender Standorteignung Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel
- Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen in nicht-integrierten Lagen

**Grundsatz 02:**

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

**Ausnahme 01:**

Bereits bestehende Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten genießen Bestandsschutz; geringfügige Erweiterungen sind zulässig.

**Begründung und weitergehende Empfehlungen:**

Die im Zentrenkonzept ausgewiesenen Fachmarktstandorte dienen der Ansiedlung und Erweiterung von klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Aufgrund

ihrer zumeist autoorientierten Lage stellen diese Standorte eine besondere Konkurrenz zu den Zentren und den Solitären Nahversorgungslagen in städtebaulich integrierten Lagen dar, so dass ein planerischer Handlungsbedarf zum Schutz der Zentren und der Solitären Nahversorgungslagen erforderlich ist. Eine planerische Steuerung der Fachmarktstandorte ist aber auch aus dem Flächenbedarf von Einzelhandelsbetrieben ohne zentrenrelevante Kernsortimente abzuleiten, für die entsprechende Flächenpotenziale im Stadtgebiet vorzuhalten sind.

Bereits bestehende Betriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten genießen Bestandsschutz. Im Rahmen des Bestandsschutzes sind geringfügige Erweiterungen 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, die überwiegend der Versorgung der Beschäftigten innerhalb des jeweiligen Gebietes dienen, ausnahmsweise zulässig.

#### **Begründung und weitergehende Empfehlungen:**

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an Fachmarktstandorten und anderen städtebaulich nicht-integrierten Standorten erfolgt zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche und der übrigen wohnungsnahen Versorgung. Abweichend davon sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise zulässig, sofern sie überwiegend der Versorgung der Beschäftigten innerhalb des jeweiligen Gebietes dienen.<sup>18</sup> 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 dabei sein, dass in fußläufiger Entfernung zu dem Gebiet kein Zentraler Versorgungsbereich mit den entsprechenden Angeboten vorhanden ist.

Eine Einzelfallprüfung ist erforderlich; die grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit entsprechender Regelungen wird durch den Einzelhandelserlass NRW (2021, S. 56) bestätigt.

### **4.6.2 Verkaufsflächendimensionierung von Vorhaben innerhalb von Solitären Nahversorgungslagen**

Aufgrund des anhaltenden Ansiedlungsdrucks der bundesweit tätigen Lebensmittelbetriebe ergibt sich der größte Handlungsbedarf zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels außerhalb der Zentren. Nach dem Zentrenkonzept der Stadt Leverkusen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in Solitären Nahversorgungslagen in städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise zulässig. Auf die im Einzelfall gebotene Neuausweisung von Solitären Nahversorgungslagen wurde bereits in Kap. 4.6.1 hingewiesen.

---

<sup>18</sup> „Überwiegend“ wird dabei begrifflich mit Bezug auf ein Urteil des OVG Lüneburg mit „mehr als 50 % der Kunden aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld“ gleichgesetzt (s. auch Kap. 4.6.2).

Den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche bildet im Wesentlichen die Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 LEP NRW:

*Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:*

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Die Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 LEP NRW erfordert es, bei Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten die in der Ausnahmeregelung geforderten Nachweise zu erbringen.

Für die konkrete Beurteilung von entsprechenden Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsfällen können dabei die nachfolgenden Erläuterungen der Begriffe „städtebauliche Integration“ und „wohnortnahe Versorgung“ dienen.

### **Beurteilungskriterien zur städtebaulichen Integration**

In der Fachliteratur und den Rechtsvorschriften finden sich unterschiedliche Definitionen des Begriffes der „städtebaulichen Integration“. Der nachfolgende Kriterienkatalog wurde projektbegleitend anhand einer Auseinandersetzung mit den typischen räumlichen und funktionalen Gegebenheiten von solitären Lebensmittelmärkten im Leverkusener Stadtgebiet entwickelt. Als Kriterien zur Bewertung der städtebaulichen Integration werden als geeignet angesehen:

- **Wohnbevölkerung im Umfeld:** Zur Feststellung der Integration sollte der Markt an mindestens zwei Seiten von einer Wohnbebauung oder einer gemischten Bebauung umgeben sein.
- **ÖPNV-Erreichbarkeit:** Mindestens eine ÖPNV-Haltestelle sollte in fußläufiger Entfernung (1.000 m) liegen.
- **Fußläufige Erreichbarkeit:** Der Markt sollte für die umliegende Wohnbevölkerung fußläufig erreichbar sein und keine Barrieren aufweisen. Der seit 31.12.2021 geltende Einzelhandelserlass NRW stellt zudem klar, dass es sich i. d. R. um einen ca. 700 m bis 1.000 m fußläufigen Radius handelt, der aber je nach den konkreten räumlichen Gegebenheiten (insbesondere durch Siedlungsstrukturen, die Erreichbarkeit von Verkehrswegen und Barrierewirkungen) weiter gefasst werden kann. Insbesondere im ländlichen Raum können auch deutlich längere Fußwege oder unter angemessener Berücksichtigung der Nutzung von Fahrrädern den „wohnortnahen“ Bereich bestimmen.

In der vorliegenden Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Leverkusen wird einheitlich der fußläufige Radius zur Beurteilung der Verträglichkeit von Einzelhandelsbetrieben mit 1.000 m Fußweg angesetzt. Der Ansatz stimmt mit den Vorgaben des Einzelhandelserlasses NRW überein und berücksichtigt die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet sowie die topographischen und siedlungsstrukturellen Besonderheiten von Leverkusen (hohe Bevölkerungsdichte innerhalb der Siedlungs-

bereiche<sup>19</sup>, Distanzen zwischen vorhandenen Versorgungsstandorten, trennende Wirkung von Verkehrsstrassen). Der Ansatz entspricht auch den Ergebnissen einer Studie des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (2022), nach der 74 % der Deutschen in einer Distanz von 1.000 m einen Lebensmittelmarkt zur Verfügung haben (Leverkusen: 92 %).<sup>20</sup>

- **Planungsvorstellungen der Gemeinde:** Die im Flächennutzungsplan, in Bebauungsplänen oder städtebaulichen Konzepten dokumentierten Planungsvorstellungen sind in die Bewertung einzubeziehen.

In die Bewertung eines Vorhabens einbezogen werden können aber auch weitere Kriterien, die für eine besondere städtebauliche Integration eines Vorhabens stehen:

- die **Kombination von Einzelhandel und Wohnen** in dem entsprechenden Objekt, da so nicht nur die planerisch geforderte räumliche Nähe von Wohnnutzungen in besonderer Weise erfüllt wird, sondern auch durch die Mehrgeschossigkeit eine nachhaltige, auf den sparsamen Umgang mit der Ressource Boden ausgerichtete Stadtentwicklung gefördert wird
- die **Integration des Einzelhandelsvorhabens in eine vom Wohnen dominierte Quartiersentwicklung**, da so die städtebauliche Integration der Einzelhandelsnutzungen in die Wohnbauentwicklung des Stadtteils bereits von Anfang an auf der planerischen Ebene mitverfolgt wird

Es bleibt dem Einzelfall vorbehalten, in welchem Umfang und an welcher Stelle die beiden genannten Kriterien bei der Bewertung eines Planvorhabens berücksichtigt werden. Nachfolgend wird aufgezeigt, wie dies bei der Überprüfung eines Vorhabens hinsichtlich der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung geschehen kann.

### **Beurteilungskriterien zur Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung**

Als wesentliche Maßgabe zur Ansiedlung oder Erweiterung eines großflächigen Lebensmittelmarktes außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches wird die Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung im LEP NRW genannt. In den textlichen Erläuterungen des LEP wird ausgeführt, dass diese Voraussetzung von den jeweiligen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten abhängig ist und in der Regel die fußläufige Erreichbarkeit voraussetzt, mindestens aber die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV.

Sowohl in den Erläuterungen zum LEP NRW als auch im Einzelhandelserlass findet sich keine abschließende Vorgabe zur Methodik der Beurteilung. Der Einzelhandelserlass führt sowohl die „35 %-Regel“ als auch das Urteil des OVG Lüneburg vom 28.09.2015 (Az. 1 MN 144/15) als mögliche Kriterien an:

- Die „**35 %-Regel**“ besagt, dass der zulässige Umsatz des Vorhabens maximal 35 % der Kaufkraft im fußläufigen Einzugsgebiet entsprechen darf.
- Das **OVG Lüneburg** stellt in dem angeführten Urteil klar, dass ein Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung dient, wenn u. a. der angesprochene Kundenkreis unabhängig von der jeweiligen Kaufkraftbindungsquote überwiegend (= zu mehr als 50 %) aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld stammt.

Im Einzelhandelserlass NRW (2021) wird klargestellt, dass die „35 %-Regel“ nur einen ersten Anhaltswert für die Beurteilung liefert, der in Anbetracht der örtlichen Situation zu bewerten ist (Einzelhandelserlass NRW (2021, S. 36)).

<sup>19</sup> Nicht nur im Vergleich zum Land NRW (531,7 Ew. / km<sup>2</sup>), sondern auch zu anderen Großstädten unter 500.000 Einwohner (1.567,6 Ew. / km<sup>2</sup>) weist Leverkusen auf der Grundlage von IT.NRW-Angaben eine überdurchschnittlich hohe Bevölkerungsdichte (2.101,5 Ew. / km<sup>2</sup>) auf. Nach den von der Stadt Leverkusen zum Stichtag 31.12.2024 veröffentlichten Daten beträgt die Einwohnerdichte von Leverkusen sogar 2.159,7 Ew. / km<sup>2</sup>.

<sup>20</sup> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2022); s. auch: [www.deutschlandatlas.bund.de](http://www.deutschlandatlas.bund.de)

Die „35 %-Regel“ findet sich als Entscheidungskriterium für die Beurteilung von Planvorhaben in einer Reihe von kommunalen Einzelhandelskonzepten in einer modifizierten Form, bei der eine Umsatz / Kaufkraftrelation von 40 % bzw. in anderen Fällen von 50 % als Maßstab empfohlen wird.<sup>21</sup>

Auch die Fachkommission Städtebau verzichtet in ihrem Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels auf die Verwendung der „35 %-Regel“ und führt die Kriterien „fußläufige Erreichbarkeit“, „Bevölkerung im Nahbereich“ und „funktionale Zuordnung zu einem oder mehreren Wohngebieten“ an.<sup>22</sup>

Zur Sicherstellung, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der **wohnnahen Versorgung** dient, wird der nachfolgende Kriterienkatalog vorgeschlagen:

- Entsprechend den Vorgaben des LEP NRW werden für die Bestimmung der lokalen Kaufkraft bzw. die Umsatzberechnungen die entsprechenden Werte für die **Summe der nahversorgungsrelevanten Sortimente** zugrunde gelegt. Nach der Leverkusener Sortimentsliste handelt es sich um die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren), Drogeriewaren (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel), pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren), Schnittblumen sowie Zeitungen / Zeitschriften. Zur Vereinfachung kann bei Verträglichkeitsuntersuchungen für Lebensmittelmärkte und Drogeriemärkte eine Reduzierung der Betrachtung auf die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) und Drogeriewaren (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel) vorgenommen werden.
- Der Orientierungswert zur Dimensionierung von Einzelhandelsvorhaben, den die **35 %-Regel** bietet, ist bei Erweiterungen und Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten zu beachten.
- Bei einer deutlichen Überschreitung des sich durch die 35 %-Regel ergebenden Orientierungswertes auf **bis zu 50 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft** im fußläufigen Einzugsbereich **muss zusätzlich der Nachweis erbracht werden, dass der überwiegende Anteil der Kunden (mindestens 50 %) aus dem Nahbereich** stammt. Grundlage hierfür ist eine Tragfähigkeitsanalyse mit entsprechender Kundenherkunftsbetrachtung (Gravitationsmodell).<sup>23</sup> In der vorliegenden Teilfortschreibung wird - wie bereits dargestellt wurde - für die Kaufkraftberechnungen ein einheitlicher fußläufiger Einzugsbereich von 1.000 m angesetzt.
- Als **weitere Voraussetzungen für die zulässige Überschreitung des 35 %-Wertes** (max. aber nur rd. 50 %) können gelten:
  - Das Vorhaben zeichnet sich im besonderen Maße durch seine städtebauliche Integration aus. Dies kann z. B. gegeben sein, wenn die Einzelhandelsnutzung mit Wohnen in den Obergeschossen kombiniert wird, die Einzelhandelsnutzung Bestandteil einer Quartiersentwicklung mit relevantem Wohnanteil ist, die Stellplätze in Form einer Tiefgarage oder des Parkens auf dem Dach der Immobilie nachgewiesen werden oder die Anzahl der Stellplätze nicht die Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW übersteigt.
  - Das Vorhaben schließt im Stadtteil eine Lücke in der wohnungsnahen Versorgung, da z. B. innerhalb der 1.000 Meter-Distanz kein Lebensmittelmarkt mit mind. 800 m<sup>2</sup> VKF vorhanden ist bzw. der Index

<sup>21</sup> In den Einzelhandelskonzepten für die Städte Rheinberg (2018; Gutachter Junker+Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund), Emmerich (2017; Gutachter: Stadt+Handel, Dortmund) und Viersen (2022; Gutachter CIMA) wird z. B. die 50 %-Regel verwendet; in den Einzelhandelskonzepten der Städte Brakel (2019; Gutachter: Junker+Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund) und Neukirchen-Vluyn (2019; Gutachter: Junker+Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund) finden sich der 40 %-Wert als Maßstab.

<sup>22</sup> Fachkommission Städtebau (2017): Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels. o. O.

<sup>23</sup> Dieser Ansatz begründet sich durch das Urteil des OVG Lüneburg vom 28.09.2015 (Az. 1 MN 144/15), in dem das Gericht klargestellt hat, dass ein Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung dient, wenn u. a. der angesprochene Kundenkreis unabhängig von der jeweiligen Kaufkraftbindungsquote überwiegend (= zu mehr als 50 %) aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld stammt.

NuG VKF / Ew. im Einzugsgebiet deutlich unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnittswertes liegt (2024: 0,30 m<sup>2</sup> / Ew.).

Die Regelungen greifen auch die einem Nahversorgungscharakter des Vorhabens widersprechenden Indizien aus dem Einzelhandelserlass NRW (2021, S. 36)) auf. Dies sind ein überdimensioniertes Stellplatzangebot bzw. eine zur Marktauslastung erkennbar zu geringe Mantelbevölkerung im wohnortnahen Bereich, so dass die (motorisierte) Kundschaft absehbar überwiegend aus dem nicht wohnortnahen Bereich angezogen wird.

**Abb. 22: Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (NuG) je Ew. im Stadtteil**

	Verkaufsfläche		
	Einwohner (Stand: 31.12.2024)	Nahrungs- und Genuss- mittel je Ew. (m <sup>2</sup> VKF / Ew.)	NuG-Verkaufs- flächendichte (m <sup>2</sup> NuG VKF / Ew.)
Wiesdorf	18.376	7.515	0,41
Manfort	6.555	7.355	1,12
Rheindorf	16.341	4.105	0,25
Hitdorf	7.519	1.850	0,25
Opladen	26.126	8.330	0,32
Küppersteg	9.982	2.985	0,30
Bürrig	6.747	2.235	0,33
Quettingen	12.681	4.670	0,37
Bergisch Neukirchen	6.833	945	0,14
Schlebusch (inkl. Waldsiedlung)	27.339	5.490	0,20
Steinbüchel	15.703	2.350	0,15
Lützenkirchen	11.590	1.875	0,16
Alkenrath	4.537	1.000	0,22
<b>Leverkusen</b>	<b>170.329</b>	<b>50.705</b>	<b>0,30</b>

Hinweis: Farblich dargestellt sind die im Vergleich zum Gesamtwert der Stadt Leverkusen durchschnittlichen (gelb), unterdurchschnittlich (rot) und überdurchschnittlich (grün) gut ausgestatteten Stadtteile.

Quelle: cima (2025)

- Im Einzelhandelserlass NRW ebenfalls nicht abschließend definiert wird die zur Bestimmung des wohnortnahen Versorgungsgebietes anzuwendende Distanz zum Planvorhaben. Es wird klargestellt: „Bei der Bestimmung des ‚wohnortnahen‘ Bereiches wird in der Regel die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes ausschlaggebend sein. Dabei wird es [sich] in verdichteten, städtischen Räumen um einen ca. 700 m bis 1.000 m fußläufigen Radius handeln, der aber je nach den konkreten räumlichen Gegebenheiten (insbesondere durch Siedlungsstrukturen, die Erreichbarkeit von Verkehrswegen und Barrierewirkungen) weiter gefasst werden kann.“ (Einzelhandelserlass 2021, S. 35).

Gegenüber der früheren Bewertungspraxis erkennt der Erlass auch die Bedeutung des Fahrrades als Verkehrsmittel für den Einkauf ein: „Im Hinblick auf die Fahrradnutzung kann eine Fahrzeit von bis zu 10 Minuten für einen Einkaufsweg als angemessen angesehen werden. Unter Berücksichtigung einer ‚normalen‘ Fahrradgeschwindigkeit beim Transport des Einkaufs entspricht dies derzeit regelmäßig einer Entfernung zum Nahversorgungsstandort von etwa 2 bis 2,5 km. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Kaufkraftbindung in diesem Teil des ‚wohnortnahen‘ Bereiches unter der des fußläufigen Bereiches liegen dürfte, weil das Fahrrad im tatsächlichen Einkaufsverhalten nach derzeitigen Erkenntnissen gerade im ländlichen Raum bisher nur eine untergeordnete Rolle spielt.“ (Einzelhandelserlass 2021, S. 35).

Auf der Grundlage einer entsprechenden Isochronen-Karte und den Zensus-Daten 2022 sind die Einwohner im wohnortnahen Versorgungsgebiet zu bestimmen.

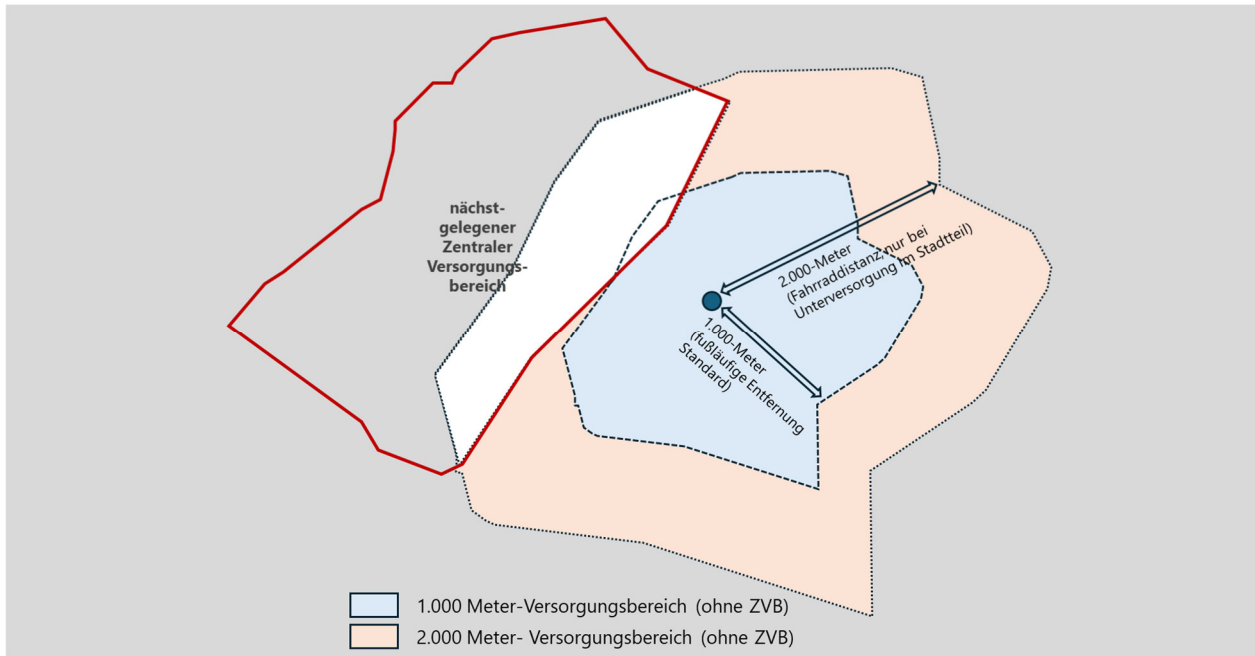
Handelt es sich um die Begutachtung eines Standortes im Nahbereich eines Zentralen Versorgungsbereiches sollte die **Wohnbevölkerung innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches bei der Berechnung unberücksichtigt** bleiben. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass die Zentralen Versorgungsbereiche planerisch einen besonderen Schutzanspruch genießen und das Einzelhandelskonzept Leverkusen ihnen auch eine Nahversorgungsfunktion zuweist. Eine Einbeziehung der Bevölkerung innerhalb der Zentren in die Begründung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes außerhalb der Zentren würde diese Zielsetzung konterkarieren.

Gemäß dem Einzelhandelserlass NRW ist es in Abhängigkeit von der Siedlungsstruktur und weiteren örtlichen Faktoren auch geboten, die **Bedeutung des Fahrrades als Verkehrsmittel für die Nahversorgung** zu berücksichtigen. Hierbei wird eine Entfernung von 2,0 – 2,5 km als wohnortnah angesehen. Gleichzeitig weist der Erlass darauf hin, dass die Kaufkraftbindung in diesem Teil des „wohnortnahen“ Bereiches unter der des fußläufigen Bereiches liegen dürfte.

Die durchgängige und einheitliche Einbeziehung der Fahrrad-Entfernung in die Abgrenzung des Nahbereiches eines Planvorhabens im Stadtgebiet Leverkusen würde bei Standorten im Kernbereich von Wiesdorf oder Opladen gegenüber der Bestimmung des Nahbereiches über die Fußwegedistanzen zu einer unverhältnismäßig hohen Anzahl von Einwohnern 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. So kann die derzeitige Versorgungssituation in dem entsprechenden Stadtteil als Orientierung für die Bedeutung des Fahrrades für die Nahversorgung dienen (s. Abb. 22). Um den Hinweis des LEP NRW zur eingeschränkten Bedeutung des Fahrrades als Verkehrsmittel für die Nahversorgung aufzugreifen, sollte die **Bevölkerung in der zusätzlichen Fahrradentfernung** (zwischen 1.000 – 2.000 m) **nur zu 50 % in die Bestimmung des Kaufkraftpotenzials** eingehen. Abb. 23 fasst die verschiedenen Fälle zur Bestimmung des wohnortnahen Versorgungsgebietes zusammen:

- 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.
- 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.

Abb. 23: Verfahren zur Bestimmung des wohnortnahen Versorgungsgebietes

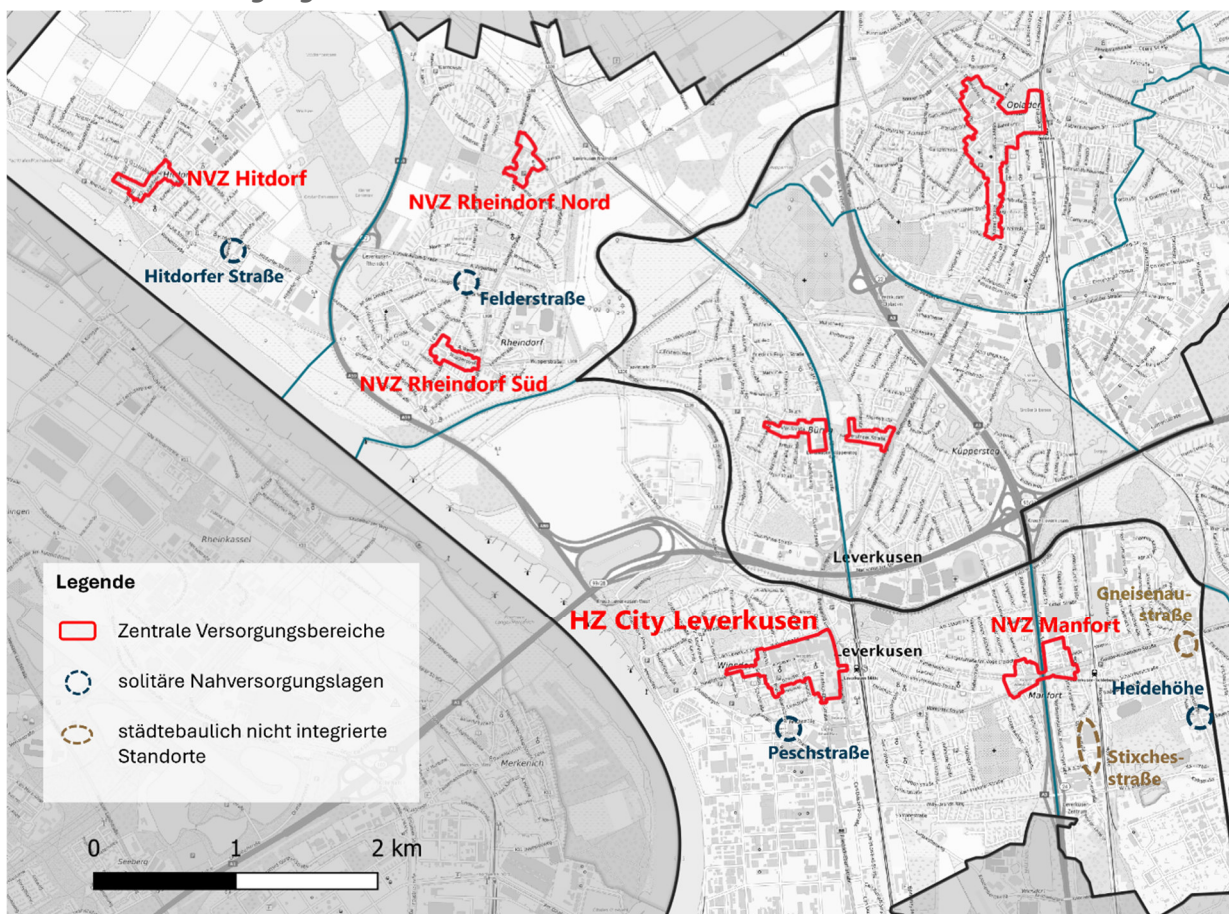


Erläuterungen s. Text  
Quelle: cima (2025)

## 5 Zentrale Versorgungsbereiche Bezirk I

Im Stadtbezirk I wurden 2017 im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes die Zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum (HZ) City Leverkusen im Stadtteil Wiesdorf sowie die Nahversorgungszentren (NVZ) Manfort, Hitdorf, Rheindorf-Nord und Rheindorf-Süd ausgewiesen. Im Südosten des Stadtbezirks (Stadtteil Manfort) wird mit dem Nahversorgungszentrum Heidehöhe / Sauerbruchstraße ein weiteres Nahversorgungszentrum benannt, das hälftig bereits im Stadtteil Schlebusch bzw. im Stadtbezirk III liegt. Im Folgenden werden die einzelnen Zentren hinsichtlich ihrer Ausstattung, Funktionalität und Entwicklungsperspektiven geprüft, wobei mit Ausnahme des Nahversorgungszentrums Heidehöhe / Sauerbruchstraße für alle übrigen bestehenden Zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk I abschließend eine Fortschreibung empfohlen wird. Neben den Zentralen Versorgungsbereichen sind mehrere Solitäre Nahversorgungsstandorte innerhalb des Stadtbezirk I auszumachen, die die Zentrenstrukturen sinnvoll ergänzen und dem Ziel einer möglichst wohnortnahen Versorgung dienen. Der NETTO-Markt innerhalb des bisherigen NVZ Heidehöhe / Sauerbruchstraße ist künftig ebenfalls als solitärer Nahversorgungsstandort („Heidehöhe“) einzustufen. Darüber hinaus findet sich an der Stixchesstraße im Stadtteil Manfort eine städtebaulich nicht integrierte Einzelhandelsagglomeration mit nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt.

Abb. 24: Nahversorgungsstrukturen im Stadtbezirk I

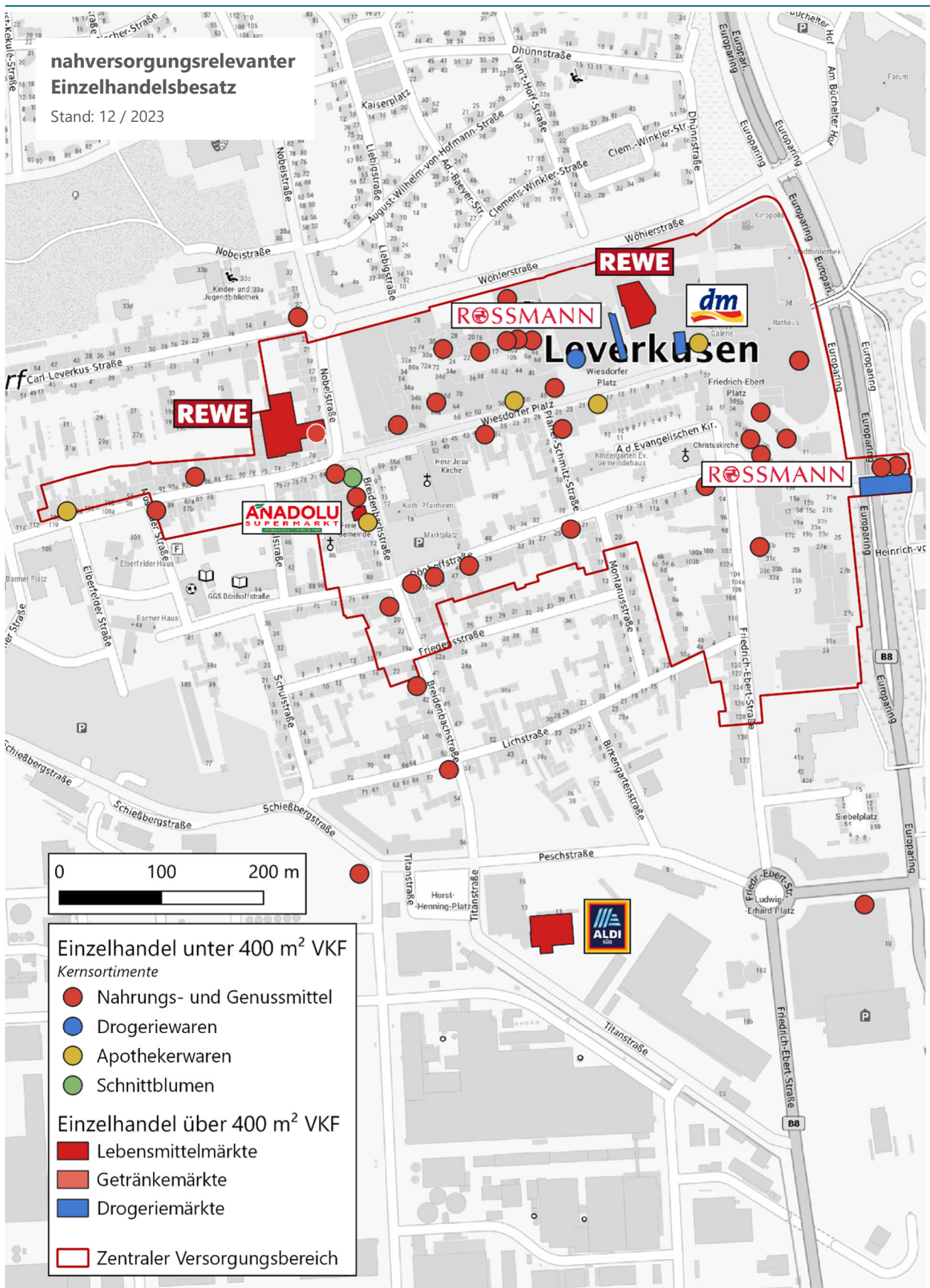


Quelle: cima (2025)

## 5.1 Hauptzentrum City Leverkusen (Wiesdorf)

### Hauptzentrum City Leverkusen (Wiesdorf)

<b>räumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Wiesdorf, Bezirk I</li> </ul>
<b>Klassifizierung im EHK Leverkusen (2017)</b>	<p><b>Hauptzentrum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ grundsätzlich bestehen keine Verkaufsflächen- oder Sortimentsbeschränkungen; klein- und großflächige Vorhaben sind zulässig, sofern eine Stadt- und Regionalverträglichkeit besteht</li> <li>▪ großflächige Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten werden innerhalb des Hauptzentrums aus städtebaulichen Gründen (Flächenbedarf, geringe Kopplungsbeziehungen zu sonstigen innerstädtischen Nutzungen) nicht empfohlen, sind aber planungsrechtlich grundsätzlich zulässig</li> </ul>
<b>städtebauliche Situation / Erreichbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ost-West-Ausdehnung über rd. 800 m (Luftliniendistanz), ostseitig begrenzt durch Bundesstraße B 8 und Bahntrasse Köln – Düsseldorf mit Bahnhof Leverkusen Mitte (städtebauliche Zäsur); im Norden grenzt die Wöhlerstraße das Hauptzentrum ab und trennt großformatige Immobilienkomplexe innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs von nördlich angrenzenden Wohngebieten; Auslaufen des Besatzes im Süden und Westen (Übergang in Wohnnutzungen)</li> <li>▪ gewachsene Zentrumsstruktur des Stadtteils Wiesdorf mit kleinteiligem Besatz und Wohnnutzungen in Obergeschossen im Süden und Westen, ergänzt um großformatige Einzelhandelsimmobilien nachkriegsmoderner Prägung im Norden und Osten mit großflächigen Einzelhandelseinheiten; wesentliche Teile des Zentrums wurden zur Fußgängerzone ausgebaut; der Wochenmarkt (Mittwoch und Samstag) trägt zur Belebung des Hauptzentrums bei</li> <li>▪ mit der Rathaus-Galerie (seit 2010, gegenwärtiger Einzelhandelsschwerpunkt), den Luminaden und der City C umfasst das Hauptzentrum drei große Handelsimmobilien; aufgrund der vorhandenen, strukturellen Leerstandsproblematik der Luminaden und der City C bestehen weitergehende Planungen zur Revitalisierung dieser Objekte; im Fall der Luminaden wird ein Erhalt des Einzelhandelsstandorts verfolgt. Die City C erfährt eine weitreichende Transformation; neben der Wohnfunktion ist nach vorliegenden aktuellen Planungen (Stand: März 2025) auch die Ansiedlung eines Nahversorgers vorgesehen</li> <li>▪ gute Erreichbarkeit aus den Wohngebieten des Stadtteils Wiesdorf über diverse innerstädtische Straßen und aus dem übrigen Stadtgebiet über Bundesstraße B 8; ein umfangreiches Stellplatzangebot in Form von mehreren Parkhäusern, bzw. Tiefgaragen ist vorhanden</li> <li>▪ ÖPNV: Bahnanschluss an Regionalverkehr und S-Bahn vorhanden (Leverkusen Mitte); Busbahnhof Leverkusen Mitte als wichtigster Knotenpunkt im städtischen Liniennetz</li> </ul>



<b>nahversorgungs-relevantes Angebot</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ REWE (UG Rathaus-Galerie; rd. 1.200 m<sup>2</sup>)</li> <li>▪ REWE (Nobelstraße; rd. 1.100 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>▪ ANADOLU MARKT (rd. 500 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>▪ DM (UG Rathaus-Galerie; rd. 500 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>▪ ROSSMANN (Wiesdorfer Platz; rd. 600 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>▪ ROSSMANN (Heinrich-von-Stephan-Straße (Rialto – Boulevard); rd. 500 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>▪ kleinteiliger Besatz: Lebensmittel-Spezialanbieter (u. a. Feinkost, internationale Lebensmittel, Sportergänzungsnahrung), Kioske, Bäckereien, Apotheken, Drogerien / Parfümerien</li> </ul>
--	--

<b>standortprägende Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bedeutendste Konzentration an zentrenrelevanten groß- und kleinflächigen Anbietern im Leverkusener Stadtgebiet, u. a. PEEK &amp; CLOPPENBURG, H &amp; M, C &amp; A, TK MAXX, NEW YORKER, SNIPES, SATURN, THALIA, SMITH TOYS SUPERSTORE</li> </ul>
--	--

Nahversorgungsrelevantes Angebot	Anzahl Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	39	4.360	23,3
Gesundheit und Körperpflege	14	2.255	15,0
Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften	1	185	0,5
SUMME	54	6.800	38,8

<b>Einzugsgebiet</b>	<p><b>Zugeordnetes Versorgungsgebiet Hauptzentrum City Leverkusen im Stadtteil Wiesdorf</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ statistischer Bezirk Wiesdorf-West gesamt</li> <li>▪ statistischer Bezirk Wiesdorf-Ost: Quartier Am Stadtpark / Bayer Kolonie III (Nr. 4) und Siedlung Eigenheim / Am Kurtekotten (Nr. 6)</li> <li>▪ über die Nahversorgung hinaus übernimmt die City Leverkusen eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion als Hauptzentrum</li> </ul>
----------------------	---

<b>nahversorgungs-relevantes Kaufkraftpotenzial</b>	Einwohner	Kaufkraftkennziffer	Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Kaufkraftpotenzial nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt (in Mio. €)
	13.363	96,9 (PLZ 51373)	33,9	43,1

<b>Versorgungssituation</b>	VKF Nahrungs- und Genussmittel pro Kopf	NuG-Zentralität im Versorgungsgebiet <sup>3</sup>
	VKF im HZ / Ew. im Versorgungsgebiet: 0,33 m <sup>2</sup> VKF / Ew.	VKF im Versorgungsgebiet: 0,44 m <sup>2</sup> VKF / Ew. <sup>2</sup> (Stadt Leverkusen: 0,30)
		99 (Stadt Leverkusen: 69)

<b>Standortbewertung und aktuelle Planungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bedeutendste und umfassendste Einzelhandelskonzentration im polyzentral strukturierten Stadtgebiet mit attraktivem Angebotsmix (hinsichtlich Warengruppen, Betriebsgrößen und Filialisierung) und klarem Einzelhandelsschwer-</li> </ul>
---	---

punkt im Einkaufszentrum Rathaus-Galerie, aber auch strukturellen Mängeln und vorhandenem Modernisierungs- / Revitalisierungs- und Umstrukturierungsbedarf (u. a. Luminaden, City C)

- Luminaden: Schließung des Kaufhauses Aachener (ehem. Galeria Kaufhof) in der Großimmobilie „Corner82“; laufende Revitalisierung des gesamten Immobilienkomplexes (u. a. Studie „Entwicklungspotenziale Luminaden“ (AIP Planungs GmbH, Düsseldorf, und GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Köln (2022 / 2023)); im November 2024 wurde bekannt, dass der Sportfachmarkt-Anbieter DECATLON bis Ende 2025 eine Filiale mit rd. 2.700 m<sup>2</sup> VKF und einem zusätzlichen Außenbereich (rd. 700 m<sup>2</sup>) eröffnet; im zweiten OG ist der Einzug eines Fitnessstudios geplant (Eröffnung voraussichtlich 2026)
- City C: Umbau / Sanierung der City C unter Federführung der Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort (SWM) in Planung: Rücknahme eines großen Teils der Einzelhandelsflächen und Umstrukturierung zu Wohnnutzungen vorgesehen; für die City C gibt es aktuell (März 2025) Planungen zur Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers
- im Bereich der Lebensmittelversorgung ist aufgrund der zwei großflächigen REWE-Supermärkte sowie eines kleinflächigen türkischen Supermarktes und ergänzender kleinflächiger Anbieter die Grundversorgung sichergestellt; es fehlen jedoch ein Biosupermarkt, ein Lebensmitteldiscounter und weitere Spezialitätenanbieter;

#### planerische Empfehlungen

#### Zielsetzung: Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Funktion als Hauptzentrum mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion

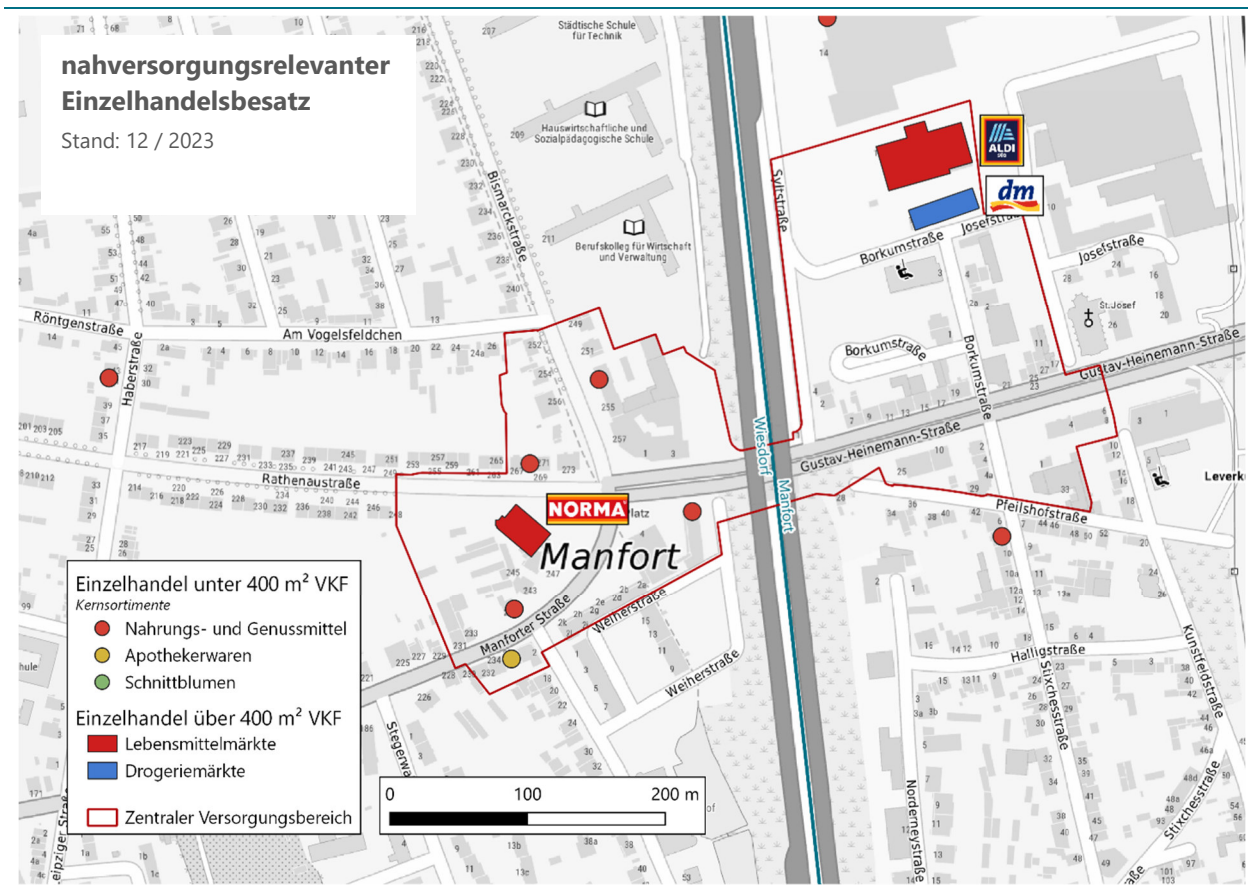
- **Ausweisung als Hauptzentrum** wird aufgrund des eindeutig bestehenden gesamtstädtischen Einzelhandelsschwerpunktes mit zentrumstypischen städtebaulichen Akzenten und umfangreicher Angebotssituation bestätigt
- Weiterverfolgung von Revitalisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen in Teilbereichen zur Attraktivierung und Aufwertung des Standorts City Leverkusen sowie zur Vorbeugung von Downgrading-Prozessen, weshalb auch an einem Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Vergnügungsstätten aus dem Erotikbereich festgehalten wird
- auch nach einem Rückbau von Einzelhandelsflächen in der City C ist eine weitere Konzentration der Handelsnutzungen innerhalb der City zu verfolgen; laufende Maßnahmen für eine Wiederbelebung von freien Ladenlokalen können einen wichtigen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Einkaufsbereichs leisten

<sup>1</sup> nur Hauptsortiment; <sup>2</sup> 5.920 m<sup>2</sup> Lebensmittel-VKF im zugeordneten Versorgungsgebiet; <sup>3</sup> 33,4 Mio. € Lebensmittelumsatz p. a. im zugeordneten Versorgungsgebiet

## 5.2 Steckbrief Nahversorgungszentrum Manfort

### Nahversorgungszentrum Manfort

<b>räumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Wiesdorf (westlicher Teil) / Stadtteil Manfort (östlicher Teil)</li> </ul>
<b>Klassifizierung im EHK Leverkusen (2017)</b>	<p><b>Nahversorgungszentrum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ klein- und großflächige Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind zulässig, sofern keine Beeinträchtigung umgebender Zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist. Anbieter mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in einem der Nahversorgungsfunktion angepassten Umfang zulässig.</li> </ul>
<b>städtebauliche Situation / Erreichbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sehr heterogene städtebauliche und sozioökonomische Nutzungsstrukturen</li> <li>▪ räumliche Zweiteilung des Zentrums; trennende Wirkung der Autobahn BAB 3</li> <li>▪ städtischen Bestrebungen, den östlichen Abschnitt des Nahversorgungszentrums mittels eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens zu optimieren</li> <li>▪ funktionale Gliederung des Einzelhandels mit kleinteiligem Besatz westlich der Autobahn und Verbundstandort aus ALDI und DM östlich der Autobahn</li> <li>▪ Zentrum wird durch eine starke Verkehrsbelastung geprägt; gute Erreichbarkeit innerhalb des Stadtgebietes durch Lage an Rathenaustraße / Gustav-Heinemann-Straße als zentraler Ost-West-Verbindungsachse im Leverkusener Süden; jedoch kleinräumige Defizite in der Erschließung für motorisierte und nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer; insbesondere für den Fußgänger- und Radverkehr ist Erreichbarkeit des ALDI / DM-Verbundstandortes unattraktiv</li> <li>▪ ÖPNV-Knotenpunkt Konrad-Adenauer-Platz: Haltepunkt von 12 städtischer Buslinien</li> </ul>
<b>nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ NORMA (rd. 400 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>▪ ALDI (rd. 1.200 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>▪ DM-Drogeriemarkt (rd. 600 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>▪ türkischer Supermarkt AKSU (rd. 200 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>▪ kleinteiliger Besatz: polnisches Spezialitätengeschäft, Kioske, Apotheke</li> </ul>
<b>standortprägende Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ –</li> </ul>



Nahversorgungsrelevantes Angebot	Anzahl Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	6	1.595	11,6
Gesundheit und Körperpflege	2	580	4,5
Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften	–	15	0,1
<b>SUMME</b>	<b>8</b>	<b>2.190</b>	<b>16,3</b>

- Einzugsgebiet**      **Zugeordnetes Versorgungsgebiet Manfort / Wiesdorf-Ost**
- Statistischer Bezirk Wiesdorf-Ost: Quartiere Bismarckstr. / Manforter Str. (Nr. 5) und Am Friedhof Manforter Str. (Nr. 7)
  - Statistischer Bezirk Manfort: Quartiere Schleswig-Holstein-Siedlung / Manfort-Gewerbegebiet (Nr. 8) und Manfort-Südwest (Nr. 10)

nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Einwohner	Kaufkraftkennziffer	Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Kaufkraftpotenzial nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt (in Mio. €)
	8.689	96,9 (PLZ 51373) 97,7 (PLZ 51377)	22,0	37,5

<b>Versorgungssituation</b>	VKF Nahrungs- und Genussmittel pro Kopf		NuG-Zentralität im Versorgungsgebiet
	VKF im NVZ / Ew. im Versorgungsgebiet: 0,18 m <sup>2</sup> VKF / Ew.	VKF im Versorgungsgebiet: 0,96 m <sup>2</sup> VKF / Ew. <sup>2</sup> (Stadt Leverkusen: 0,30)	232 (Stadt Leverkusen: 69)

- Standortbewertung und aktuelle Planungen**
- der kleinflächige NORMA-Bestandsmarkt weist objektseitige Defizite v. a. hinsichtlich der Verkaufsfläche auf; der Markt besitzt eine hohe Nahversorgungsbedeutung aufgrund des einwohnerstarken Standortumfelds und der Angebotsituation in Wiesdorf-Ost  
Planungen des Betreibers sehen eine Erweiterung durch einen Neubau am bestehenden Standort mit bis zu 1.400 m<sup>2</sup> VKF vor; eine Auswirkungsanalyse (Feb. 2024) hat die Stadt- und Regionalverträglichkeit nachgewiesen
  - im östlichen Abschnitt typischer Verbundstandort aus großflächigem ALDI-Discountmarkt sowie DM-Drogeriemarkt; jedoch rückwärtige, bedingt wahrnehmbare Lage nicht unmittelbar an der Gustav-Heinemann-Straße, insbesondere für den nicht motorisierten Individualverkehr nicht ausreichende Wegeverbindungen
  - starke Wettbewerbswirkungen durch die Nähe zur Einzelhandelsagglomeration Stixchesstraße als Herausforderung
  - für die Flächen östlich der Autobahn könnte eine Verbesserung der vorhandenen städtebaulichen und verkehrlichen Defizite durch die angestrebten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) erreicht werden

- planerische Empfehlungen**
- Zielsetzung: Sicherung der bestehenden Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohngebiete**
- eine Anpassung der Marktgröße des NORMA-Marktes an marktübliche Größe von Discountern ist zu empfehlen; die Anbieter ALDI und DM verfügen über eine marktgängige Größe, so dass in diesen Fällen Erweiterung nicht geboten sind
  - auf Basis des bestehenden Umfangs und des ausgewogenen Mixes an Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten leitet sich auch weiterhin die Empfehlung einer **Einstufung als Nahversorgungszentrum** ab

<sup>1</sup> nur Hauptsortiment; <sup>2</sup> 8.375 m<sup>2</sup> Lebensmittel-VKF im zugeordneten Versorgungsbereich; <sup>3</sup> bei 51,0 Mio. € Lebensmittelumsatz p. a. im zugeordneten Versorgungsgebiet

### 5.3 Steckbrief Nahversorgungszentrum Hitdorf

## Nahversorgungszentrum Hitdorf

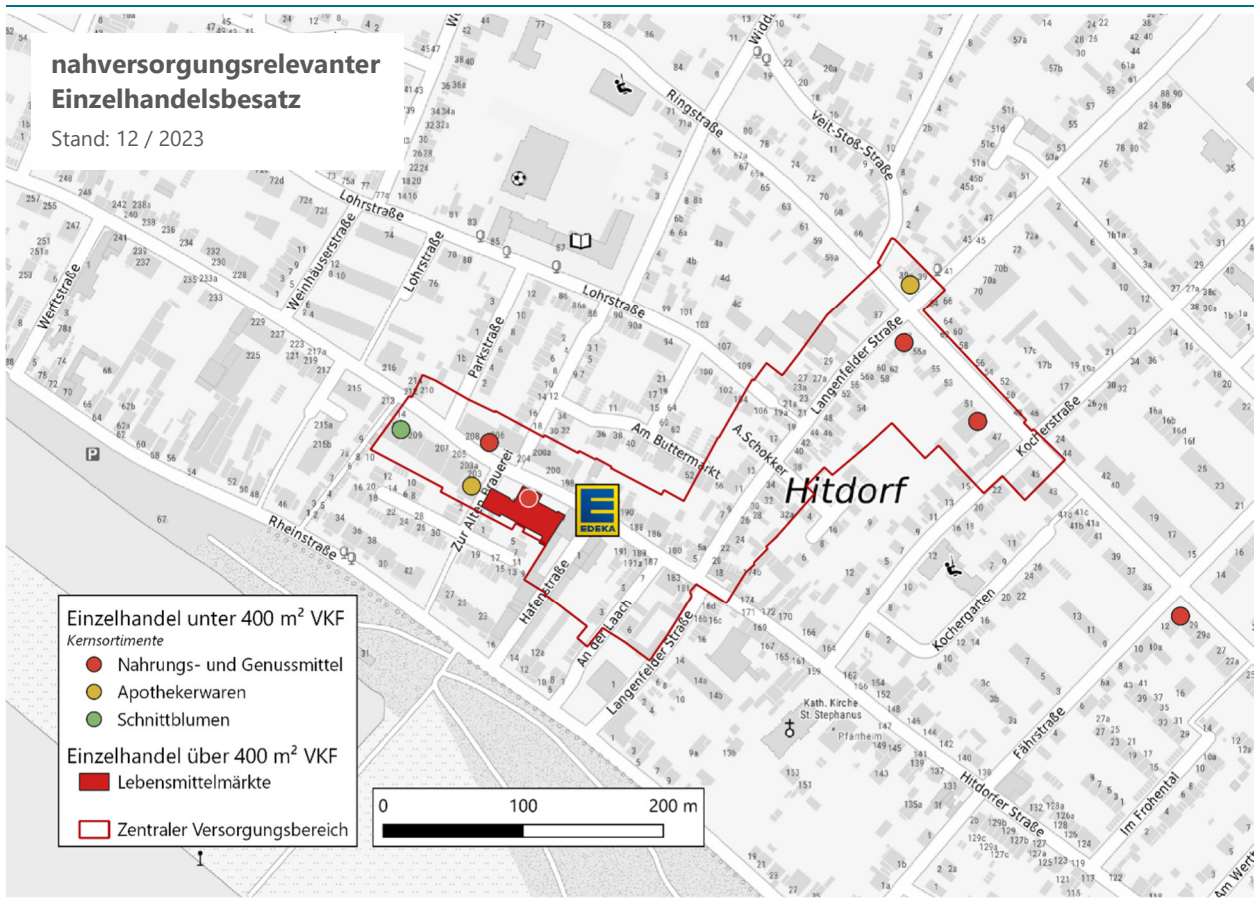
- räumliche Lage**
  - Stadtteil Hitdorf

---

- Klassifizierung im EHK Leverkusen (2017)**
  - **Nahversorgungszentrum**
  - klein- und großflächige Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind zulässig, sofern keine Beeinträchtigung umgebender Zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist; Anbieter mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in einem der Nahversorgungsfunktion angepassten Umfang zulässig

---

- städtebauliche Situation / Erreichbarkeit**
  - weitläufige, L-förmige Struktur mit einer Nutzungskonzentration an der Hitdorfer Straße im Bereich der Einmündung Stromstraße mit einem kleinflächigen EDEKA-Markt als strukturprägender Magnetbetrieb
  - historisch gewachsene Ortskernstruktur mit sehr schmalen Straßenquerschnittsprofil; öffentlicher Straßenraum an der Hitdorfer Straße vor wenigen Jahren neugestaltet
  - gute Erreichbarkeit aufgrund der zentralen Lage im Stadtteil Hitdorf
  - ÖPNV: Bushaltestelle „Parkstraße“ im unmittelbaren Standortumfeld des EDEKA-Marktes (Busverbindungen innerhalb Hitdorfs sowie nach Rheindorf)



**nahversorgungsrelevantes Angebot** ■ EDEKA (rd. 700 m<sup>2</sup> VKF)  
 ■ kleinteiliger Besatz: Bäckereien, Getränkemarkt, Kiosk, Apotheke und Blumenladen

**standortprägende Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs** ■ –

Nahversorgungsrelevantes Angebot	Anzahl Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	5	845	5,0
Gesundheit und Körperpflege	1	90	0,7
Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften	1	40	0,3
<b>SUMME</b>	<b>7</b>	<b>975</b>	<b>6,0</b>

**Einzugsgebiet Zugeordnetes Versorgungsgebiet Hitdorf**

- Stadtteil Hitdorf gesamt

nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Einwohner	Kaufkraftkennziffer	Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Kaufkraftpotenzial nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt (in Mio. €)
	7.519	99,7 (PLZ 51371)	19,6	25,0

**Versorgungssituation**

VKF Nahrungs- und Genussmittel pro Kopf	NuG-Zentralität im Versorgungsgebiet <sup>3</sup>
VKF im NVZ / Ew. im Versorgungsgebiet: 0,11 m <sup>2</sup> VKF / Ew.	VKF im Versorgungsgebiet: 0,25 m <sup>2</sup> VKF / Ew. <sup>2</sup> (Stadt Leverkusen: 0,30)
	69 (Stadt Leverkusen: 69)

**Standortbewertung und aktuelle Planungen**

- derzeit keine großflächigen Neuansiedlungen geplant; außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches ist am Kreisverkehr Hitdorfer Straße / Mohnweg eine Apotheke in einem Wohnungsneubau geplant
- gewachsene Ortskernstruktur mit einem bestehenden, kleinflächigen Supermarkt als Hauptfrequenzbringer; insbesondere entlang der Langenfelder Straße dominieren reine Wohngebäude, erst im Kreuzungsbereich mit der Ringstraße sind wieder Nutzungen mit Publikumsverkehr vorhanden
- die Nahversorgung des Zentralen Versorgungsbereiches für den Stadtteil Hitdorf wird durch einen ALDI-Markt am östlichen Siedlungsrand von Hitdorf ergänzt

**planerische Empfehlungen**

**Zielsetzung: Sicherung der heute bestehenden Bedeutung des Zentrums als Stadtteiltreffpunkt und Nahversorgungsstandort**

- sofern immobilienseitig möglich, wird eine Anpassung der Marktgröße des EDEKA-Marktes an marktübliche Größen von Supermärkten empfohlen

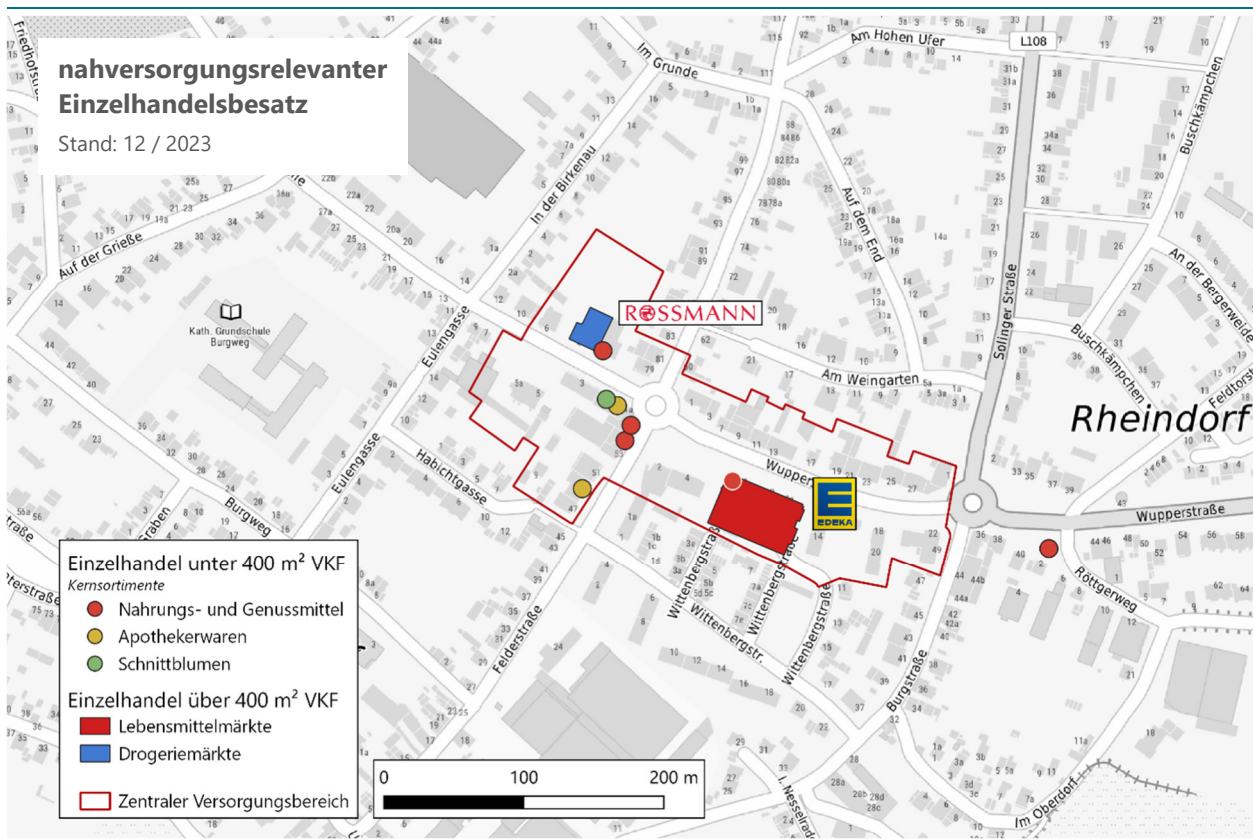
- Empfehlung zur **Ausweisung als Nahversorgungszentrum** in bisher bestehender Abgrenzung aufgrund der erkennbaren Funktion als zentral gelegenes Versorgungsangebot mit gewachsenem Ortskerncharakter

<sup>1</sup> nur Hauptsortiment; <sup>2</sup> 1.850 m<sup>2</sup> Lebensmittel-VKF im zugeordneten Versorgungsgebiet; <sup>3</sup> bei 13,6 Mio. € Lebensmittelumsatz p. a. im zugeordneten Versorgungsgebiet

## 5.4 Steckbrief Nahversorgungszentrum Rheindorf-Süd

### Nahversorgungszentrum Rheindorf-Süd

<b>räumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Rheindorf</li> </ul>
<b>Klassifizierung im EHK Leverkusen (2017)</b>	<p><b>Nahversorgungszentrum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ klein- und großflächige Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind zulässig, sofern keine Beeinträchtigung umgebender Zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist; Anbieter mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in einem der Nahversorgungsfunktion angepassten Umfang zulässig</li> </ul>
<b>städtebauliche Situation / Erreichbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sehr kompakte Struktur mit einer Ausdehnung entlang der Wupperstraße über ca. 300 m, durchgängiger Geschäftsbesatz, großflächiger Lebensmittler EDEKA und Drogeriemarkt ROSSMANN als strukturprägende Ankerbetriebe</li> <li>▪ gewachsene, weitgehend modern gestaltete Mitte unweit des historischen Ortskerns ohne heutige Handelsfunktion; Wupperstraße bzw. Pützdelle als Durchfahrtsstraße weitestgehend verkehrsberuhigt und mit relativ breitem Geh- und Radweg sowie Grünstreifen ausgestattet</li> <li>▪ gute Erreichbarkeit über den Kreisverkehr Wupperstraße / Solinger Straße (Verbindungsstraßen nach Bürrig und Opladen)</li> <li>▪ ÖPNV: zentral gelegene Bushaltestelle „Pützdelle“ als Knotenpunkt für den Leverkusener Nordwesten mit sechs verkehrenden Buslinien</li> </ul>
<b>nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ EDEKA (rd. 1.300 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>▪ ROSSMANN (rd. 500 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>▪ kleinteiliger Besatz: Bäckereien, Apotheken, Blumenladen</li> </ul>
<b>standortprägende Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ KODI</li> </ul>



Nahversorgungsrelevantes Angebot	Anzahl Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	5	1.315	7,4
Gesundheit und Körperpflege	3	585	3,9
Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften	1	70	0,2
<b>SUMME</b>	<b>9</b>	<b>1.970</b>	<b>11,5</b>

**Einzugsgebiet**    **Zugeordnetes Versorgungsgebiet Rheidorf-Süd**

- Quartiere Rheidorf-Süd (Nr. 13) und Baumberger Str. / Monheimer Str. (Nr. 12)

nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Einwohner	Kaufkraftkennziffer	Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Kaufkraftpotenzial nah-versorgungsrelevante Sortimente gesamt (in Mio. €)
	8.607	99,7 (PLZ 51371)	22,4	28,6

Versorgungssituation	VKF Nahrungs- und Genussmittel pro Kopf	NuG-Zentralität im Versorgungsgebiet <sup>3</sup>
	VKF im NVZ / Ew. im Versorgungsgebiet: 0,15 m <sup>2</sup> VKF / Ew.	VKF im Versorgungsgebiet: 0,20 m <sup>2</sup> VKF / Ew. <sup>2</sup> (Stadt Leverkusen: 0,30)
		44 (Stadt Leverkusen: 69)

---

**Standort-  
bewertung und  
aktuelle Planun-  
gen**

- derzeit keine Neuansiedlungen geplant
- attraktives, sehr gut und breit aufgestelltes Zentrum mit umfassendem Angebot und klarem Nahversorgungsschwerpunkt; Versorgungsfunktion wird angemessen erfüllt
- in aperiodischen Bedarfsangeboten ist der Verlust durch die Verlagerung des Fahrradgeschäfts RADSPORT MITTELSTÄDT im Frühjahr 2024 zu beachten; eine neue, großflächige Filiale (VELOLAND MITTELSTÄDT) wurde im Stadtteil Bürrig (Olof-Palme-Straße) geschaffen

---

**planerische  
Empfehlungen**

**Zielsetzung: Sicherung der heute bestehenden Bedeutung des Zentrums als Stadtteiltrreffpunkt und Nahversorgungsstandort**

- aufgrund der eindeutig bestehenden Zentrenstruktur mit einem gut aufgestellten Angebot und einem klaren Schwerpunkt im Bereich des täglichen Bedarfs ist die **Ausweisung als Nahversorgungszentrum** in der bisherigen Abgrenzung zu bestätigen

---

<sup>1</sup> nur Hauptsortiment; <sup>2</sup> 1.850 m<sup>2</sup> Lebensmittel-VKF im zugeordneten Versorgungsgebiet; <sup>3</sup> 13,6 Mio. € Lebensmittelumsatz p. a. im zugeordneten Versorgungsgebiet

## 5.5 Nahversorgungszentrum Rheindorf-Nord

### Nahversorgungszentrum Rheindorf-Nord

**räumliche Lage**   ▪   Stadtteil Rheindorf

**Klassifizierung im Nahversorgungszentrum**

**EHK Leverkusen (2017)**   ▪   klein- und großflächige Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind zulässig, sofern keine Beeinträchtigung umgebender Zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist; Anbieter mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in einem der Nahversorgungsfunktion angepassten Umfang zulässig

**städtebauliche Situation / Erreichbarkeit**   ▪   relativ kompakte Struktur und Angebotsdichte bei einer max. Nord-Süd Ausdehnung von ca. 250 m mit einem großflächigen LIDL- und einem kleinflächigen PENNY-Discountmarkt sowie einer DM-Drogeriemarktfiliale als Magnetbetriebe, ergänzt durch einen Getränkemarkt und kleinteiligen Besatz

▪   im nördlichen Bereich Lebensmitteldiscounter LIDL und DM-Drogeriemarkt an modernem Verbundstandort mit gemeinsamem Parkplatz; dieser Teilbereich ist durch die Elbestraße vom übrigen Zentralen Versorgungsbereich mit kleinteiligen Strukturen sowie dem PENNY-Markt und dem vorgelagerten, großzügigen Parkplatz (Wochenmarkt am Donnerstagvormittag) getrennt

▪   zentrale Lage in Großwohnsiedlung mit hoher Bevölkerungsdichte; Wohnbebauung innerhalb des Zentrums mit prägend, auch in direkter Umgebung zahlreiche Geschosswohnbauten

▪   eindeutige städtebauliche Defizite innerhalb des Zentrums vorhanden

▪   Ladenpassage bzw. Ladenlokale in einstöckiger Pavillionstruktur sowie angrenzendes Wohnhochhaus mit Modernisierungsbedarf, Leerstände zu beobachten

▪   ÖPNV: Bushaltestelle „Königsberger Platz“ (Elbestraße); bei insgesamt fünf Linien hohe Taktung v. a. Richtung Rheindorf-Süd und Leverkusen Mitte; S-Bahn-Anschluss Leverkusen-Rheindorf in rd. 500 m Entfernung

**nahversorgungsrelevantes Angebot**   ▪   LIDL (rd. 1.400 m<sup>2</sup> VKF)

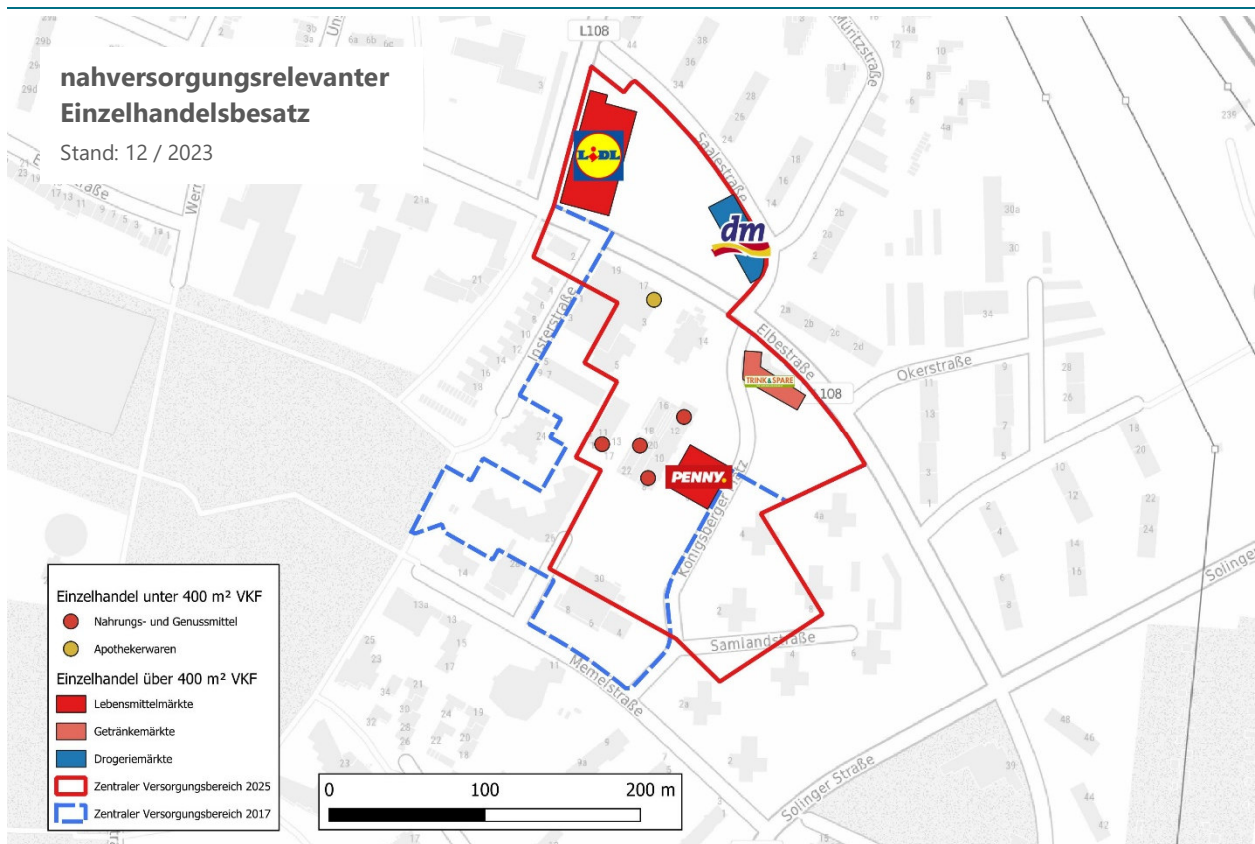
▪   PENNY (rd. 600 m<sup>2</sup> VKF)

▪   DM (rd. 700 m<sup>2</sup> VKF)

▪   TRINK + SPARE (rd. 400 m<sup>2</sup> VKF)

▪   kleinteiliger Besatz: kleine Speziallebensmittelgeschäfte, Kioske, Apotheke

**standortprägende Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs**   ▪   –



Nahversorgungsrelevantes Angebot	Anzahl Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	8	2.280	15,5
Gesundheit und Körperpflege	2	810	5,9
Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften	–	40	0,2
<b>SUMME</b>	<b>10</b>	<b>3.130</b>	<b>21,6</b>

Einzugsgebiet	Zugeordnetes Versorgungsgebiet Rheindorf-Nord		
	▪ Quartier Elbestr. / Solinger Str. / Butterheide		
nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Einwohner	Kaufkraftkennziffer	Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)
	7.734	99,7 (PLZ 51371)	20,2
Versorgungssituation	VKF Nahrungs- und Genussmittel pro Kopf		Kaufkraftpotenzial nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt (in Mio. €)
	VKF im NVZ / Ew. im Versorgungsgebiet: 0,29 m <sup>2</sup> VKF / Ew.	VKF im Versorgungsgebiet: 0,31 m <sup>2</sup> VKF / Ew. <sup>2</sup> (Stadt Leverkusen: 0,30)	25,7
			NuG-Zentralität im Versorgungsgebiet <sup>3</sup> 79 (Stadt Leverkusen: 69)

### Standort- bewertung und aktuelle Planun- gen

- in Form verschiedener, zum Teil großflächiger Lebensmittelmärkte und eines Drogeriemarktes sowie ergänzender kleinflächiger Anbieter besteht ein umfassendes Nahversorgungsangebot in einem dicht bebauten und bevölkerungsstarken Quartier
- Anfang der 1980er Jahren errichtetes Nahversorgungszentrum mit erheblichen städtebaulichen Defiziten
- die städtische Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) verfolgt als mehrheitliche Eigentümerin der Immobilien rund um den Königsberger Platz eine weitergehende Neuordnung des Zentrums in Verbindung mit einer städtebaulichen Quartierserneuerung; durch eine Gebäudesanierung, den Abriss von ca. 140 Wohneinheiten im Bestand und der Neuerrichtung von Gebäuden mit ca. 320 Wohneinheiten wird die Verbesserung und Erweiterung der Wohnnutzung angestrebt; Bestandteil der Planung ist die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes in dem bisherigen Objekt des PENNY-Marktes sowie die Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters im Bereich des Königsberger Platzes; der Aufstellungsbeschluss für das erforderliche Bauleitplanverfahren durch den Rat der Stadt Leverkusen ist gefasst



Städtebaulicher Entwurf Büro Henning Shin Architekten (2024)

### planerische Empfehlungen

#### Zielsetzung: Sicherung der heute bestehenden Bedeutung des Zentrums als Stadtteiltrreffpunkt und Nahversorgungsstandort

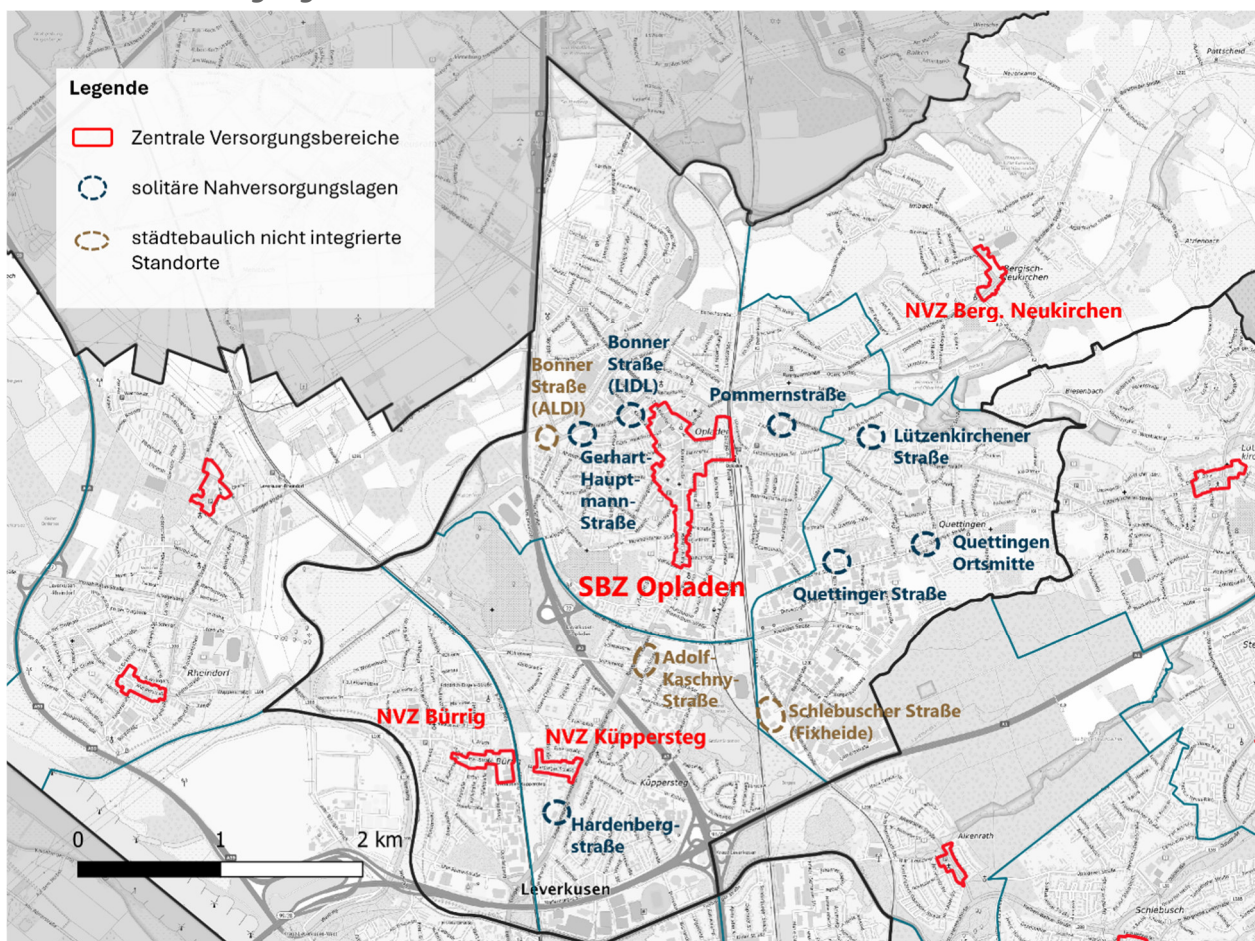
- Durchführung der notwendigen Immobiliensanierungen im Kernbereich zur Aufwertung des Zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes
- Bestätigung der **Ausweisung als Nahversorgungszentrum** aufgrund der deutlichen Funktion als zentral gelegenes Versorgungszentrum eines dicht besiedelten, kompakten Wohnquartiers mit angemessenem Angebot im periodischen Bedarfsbereich
- Prüfung einer standortangepassten Dimensionierung der geplanten zusätzlichen Einzelhandelsnutzungen
- Anpassung der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches an die städtebauliche Planung zur Neugestaltung des Königsberger Platzes (geplanter Vollsortimenter liegt außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches 2017); ein entsprechender Beschluss zur Neuabgrenzung sollte unter dem Vorbehalt stehen, dass die Planung in der vorliegenden Form realisiert wird

<sup>1</sup> nur Hauptsortiment; <sup>2</sup> 2.365 m<sup>2</sup> Lebensmittel-VKF im zugeordneten Versorgungsgebiet; <sup>3</sup> 15,9 Mio. € Lebensmittelumsatz p. a. im zugeordneten Versorgungsgebiet

## 6 Zentrale Versorgungsbereiche Bezirk II

Das Einzelhandelskonzept von 2017 benennt innerhalb des Stadtbezirks II fünf Zentrale Versorgungsbereiche. Es handelt sich um das Stadtbezirkszentrum (SBZ) im Stadtteil Opladen sowie die Nahversorgungszentren Bürrig, Küppersteg, Bergisch Neukirchen und Quettingen. Für das NVZ Quettingen wird aufgrund des geringen Geschäftsbesatzes sowie der fehlenden Geschlossenheit des Zentrums eine Rücknahme und eine Einstufung des bestehenden, kleinflächigen polnischen Lebensmittelmarktes POLONESS als ergänzender solitärer Nahversorgungsstandort „Quettingen Ortsmitte“ empfohlen. Alle übrigen Zentralen Versorgungsbereiche sind als solche fortzuschreiben. Darüber hinaus sind im Stadtbezirk II sieben weitere solitäre Nahversorgungsstandorte mit einer Ergänzungsfunktion in den Stadtteilen Opladen, Quettingen und Küppersteg auszumachen. In nicht integrierter, dezentraler und autokundenorientierter Lage ist schließlich auf den Verbundstandort (REWE und ALDI) Schlebuscher Straße im Gewerbegebiet Fixheide (Stadtteil Quettingen) zu verweisen. An der Adolf-Kaschny-Straße im Gewerbegebiet Karl-Ulitzka-Straße im Stadtteil Küppersteg ist am Standort eines ehemaligen EDEKA-Marktes aktuell die Ansiedlung eines SB-Warenhauses (Kaufland) geplant.

**Abb. 25: Nahversorgungsstrukturen im Stadtbezirk II**



Quelle: cima (2025)

## 6.1 Steckbrief Stadtbezirkszentrum Opladen

### Stadtbezirkszentrum Opladen

<b>räumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Opladen, Bezirk II</li> </ul>
<b>Klassifizierung im EHK Leverkusen (2017)</b>	<p><b>Stadtbezirkszentrum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ grundsätzlich bestehen keine Verkaufsflächen- oder Sortimentsbeschränkungen; klein- und großflächige Vorhaben sind zulässig, sofern sie dem zugewiesenen Versorgungsauftrag des jeweiligen Stadtbezirks gerecht werden und den landesplanerischen Vorgaben entsprechen (v. a. keine wesentlichen Beeinträchtigungen sonstiger Zentraler Versorgungsbereiche)</li> <li>▪ die Stadtbezirkszentren haben gegenüber dem Hauptzentrum einen eingeschränkten Versorgungsauftrag: großflächige Betriebe mit gesamtstädtischem oder regionalem Einzugsgebiet sind vorrangig auf das Hauptzentrum zu lenken</li> </ul>
<b>städtebauliche Situation / Erreichbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ deutlich erkennbare, gewachsene und in ausgedehnte, umgebende Wohnsiedlungen integrierte Zentrumsstruktur mit Fußgängerzone und teilweise historischen Gebäudestrukturen; mit einer Nord-Südausdehnung von rd. 1,2 km relativ weitläufiges Zentrum; Wochenmarkt (Donnerstag auf dem Marktplatz, Samstag in der Fußgängerzone) trägt zur Frequenzsteigerung bei</li> <li>▪ Das Stadtbezirkszentrum gliedert sich grob in folgende Bereiche: <ul style="list-style-type: none"> <li>- großformatige Einzelhandelseinheiten und Fachmärkte finden sich insbesondere im Norden an der Düsseldorfer Straße (u. a. REWE, DEICHMANN, DEITERS)</li> <li>- der mittlere Abschnitt ist als Fußgängerzone ausgebaut (nördliche Kölner Straße) und weist die höchste Nutzungsdichte auf (Hauptlage) mit überwiegend kleinteiligem Besatz, aber auch großformatigen Filialisten, wie WOOLWORTH und TAKKO, sowie einer hohen Dichte an Dienstleistungen und Gastronomie</li> <li>- der südliche Bereich erstreckt sich zwischen Opladener Platz und Vollhardstraße / Neustadtstraße (Lagentyp: 2er-Lage); baumbestandene, relativ schmale Straße mit beidseitigem straßenbegleitendem Parken und durchgehendem Geschäftsbesatz, überwiegend kleinteiliger, zumeist inhabergeführter Geschäftsbesatz</li> </ul> </li> <li>▪ die Zentrumsabgrenzung schließt im Osten die nbso-Westflächen ein; neben Gewerbe-, Büro- und Wohnnutzungen sind hier auch Einzelhandelsnutzungen (insbesondere ein großflächiger Lebensmittelmarkt) geplant</li> <li>▪ gute Erreichbarkeit aus umliegenden, einwohnerstarken Wohnquartieren und aus dem übrigen Stadtbezirk über mehrere, auf das Stadtbezirkszentrum zulauende zentrale Verkehrsachsen des nördlichen Stadtgebiets (Rennbaumstraße, Düsseldorfer Straße, Kölner Straße, die den Stadtteil Opladen westseitig ringförmig umschließende Bonner Straße sowie die überörtliche Anbindung über die Bundesautobahn A 3 (Anschlussstelle Leverkusen-Opladen)</li> <li>▪ ÖPNV: Bahnanschluss an Regionalverkehr (Köln – Wuppertal); Busbahnhof Opladen als wichtiger Knotenpunkt; Bushaltestellen „Berliner Platz“ und „Gerhart-</li> </ul>

Hauptmann-Straße“ im nördlichen Zentrum (Düsseldorfer Straße), Haltestellen „Goethestraße“, „Schillerstraße“ und „Augustastraße“ im Süden (Kölner Straße)

- nahversorgungsrelevantes Angebot**
- REWE (rd. 1.500 m<sup>2</sup> VKF zzgl. Getränkemarkt)
  - NETTO (rd. 600 m<sup>2</sup> VKF)
  - DM (rd. 700 m<sup>2</sup> VKF)
  - ROSSMANN (rd. 500 m<sup>2</sup> VKF)
  - kleinteiliger Besatz: Reformhaus, kleinere Lebensmittelläden (z.B. Obst / Gemüse, Feinkost), Kioske, Bäckereien, Metzgerei, Parfümerie, Apotheken, Blumenläden

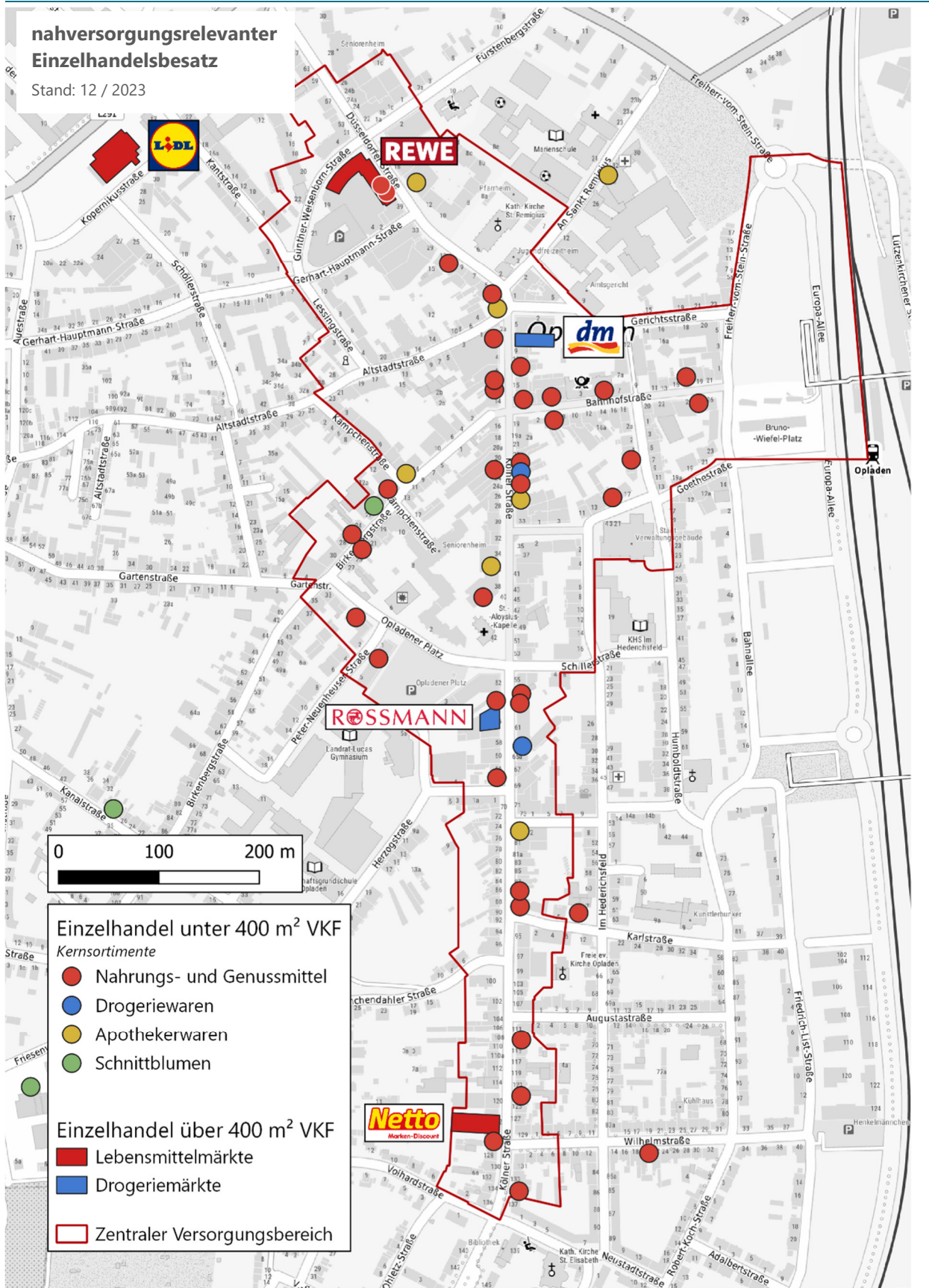
- standortprägende Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs**
- WOOLWORTH, FELTEN SPORTS, KIK, DEICHMANN, DEITERS sowie mehrere eher kleinere Bekleidungs- und Schuhgeschäfte

Nahversorgungsrelevantes Angebot	Anzahl Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	39	3.520	18,8
Gesundheit und Körperpflege	10	1.725	11,5
Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften	1	290	0,3
<b>SUMME</b>	<b>50</b>	<b>5.555</b>	<b>30,7</b>

- Einzugsgebiet**      **Zugeordnetes Versorgungsgebiet Opladen**
- Stadtteil Opladen gesamt
  - über die Nahversorgung hinaus übernimmt das Stadtbezirkszentrum eine Zentrumsfunktion für zentrenrelevante Sortimente des mittelfristigen und langfristigen Bedarfs im Stadtbezirk II

nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Einwohner	Kaufkraftkennziffer	Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Kaufkraftpotenzial nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt (in Mio. €)
	26.126	98,4 (PLZ 51379)	67,2	85,6

Versorgungssituation	VKF Nahrungs- und Genussmittel pro Kopf	NuG-Zentralität im Versorgungsgebiet <sup>3</sup>
	VKF im SBZ / Ew. im Versorgungsgebiet: 0,13 m <sup>2</sup> VKF / Ew.	VKF im Versorgungsgebiet: 0,31 m <sup>2</sup> VKF / Ew. <sup>2</sup> (Stadt Leverkusen: 0,30)
		70 (Stadt Leverkusen: 69)



---

**Standortbewertung  
und aktuelle  
Planungen**

- perspektivische Ansiedlung eines (großflächigen) Lebensmittelmarktes im Bereich der Westflächen der neuen bahnstadt opladen in Verbindung mit einer städtebaulichen und funktionalen Entwicklung des Gesamtbereiches
- im Bereich der Lebensmittelversorgung besteht derzeit mit einem zeitgemäßen, großflächigen REWE-Vollsortimenter<sup>4</sup> sowie einem kleinflächigen NETTO-Discountmarkt eine Grundversorgung; vor dem Hintergrund des zugewiesenen Versorgungsgebietes der Nahversorgung (rd. 24.100 Ew.) ist der angeführte Ausbau des Angebotes jedoch zu befürworten
- Bereich Gesundheit und Körperpflege durch Drogeriemärkte DM und ROSSMANN, Parfümerie PIEPER und mehrere Apotheken ebenfalls kompetent besetzt
- insgesamt verfügt das Zentrum über einen ausgeglichenen Betriebstypenmix; neben der Nahversorgung bildet der mittel- und langfristige Bedarfsbereich einen Angebotsschwerpunkt
- Verkaufsflächengröße des NETTO-Marktes liegt unterhalb gegenwärtig marktüblicher Größen; aktuell jedoch kaum Erweiterungspotenzial an bestehendem Standort (Markt befindet sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses)
- umfangreiches Angebot an Lebensmittelmärkten in sonstigen Lagen des Stadtteils Opladen; im Radius von 200 – max. 800 m: ALDI, REWE und LIDL an Solitärstandorten entlang der Bonner Straße bzw. Gerhart-Hauptmann-Straße nordwestlich des Stadtbezirkszentrums sowie EDEKA an der Pommernstraße nordöstlich des Opladener Bahnhofs

---

**planerische  
Empfehlungen**
**Zielsetzung: Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion als Zentrum für weite Teile des nordöstlichen Leverkusener Stadtgebietes**

- Umsetzung der Planungen für die Westflächen der neuen bahnstadt opladen (nbso) mit vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen als Eingangstor in die Innenstadt und Verbindungselement zwischen Innenstadt und nbso-Ostflächen
- eine Weiterverfolgung der Handlungsvorschläge aus dem Stadtteilentwicklungskonzept Opladen wird aufbauend auf den bereits erfolgten Maßnahmen empfohlen
- die **Ausweisung als Stadtbezirkszentrum** wird bestätigt: klare zentrumstypische, städtebauliche sowie angebotsseitige Gesamtsituation (umfangreicher, durchgehender Besatz und breites Angebot, insbesondere auch in über die Nahversorgungsfunktion hinausgehenden aperiodischen Sortimentsgruppen) sowie bei vollständiger Umsetzung der Planungen für die nbso-Westflächen weitere, frequenzsteigernde Attraktivierung und bessere räumlich-funktionale sowie städtebauliche Anbindung der Ostflächen an die Opladener Innenstadt

---

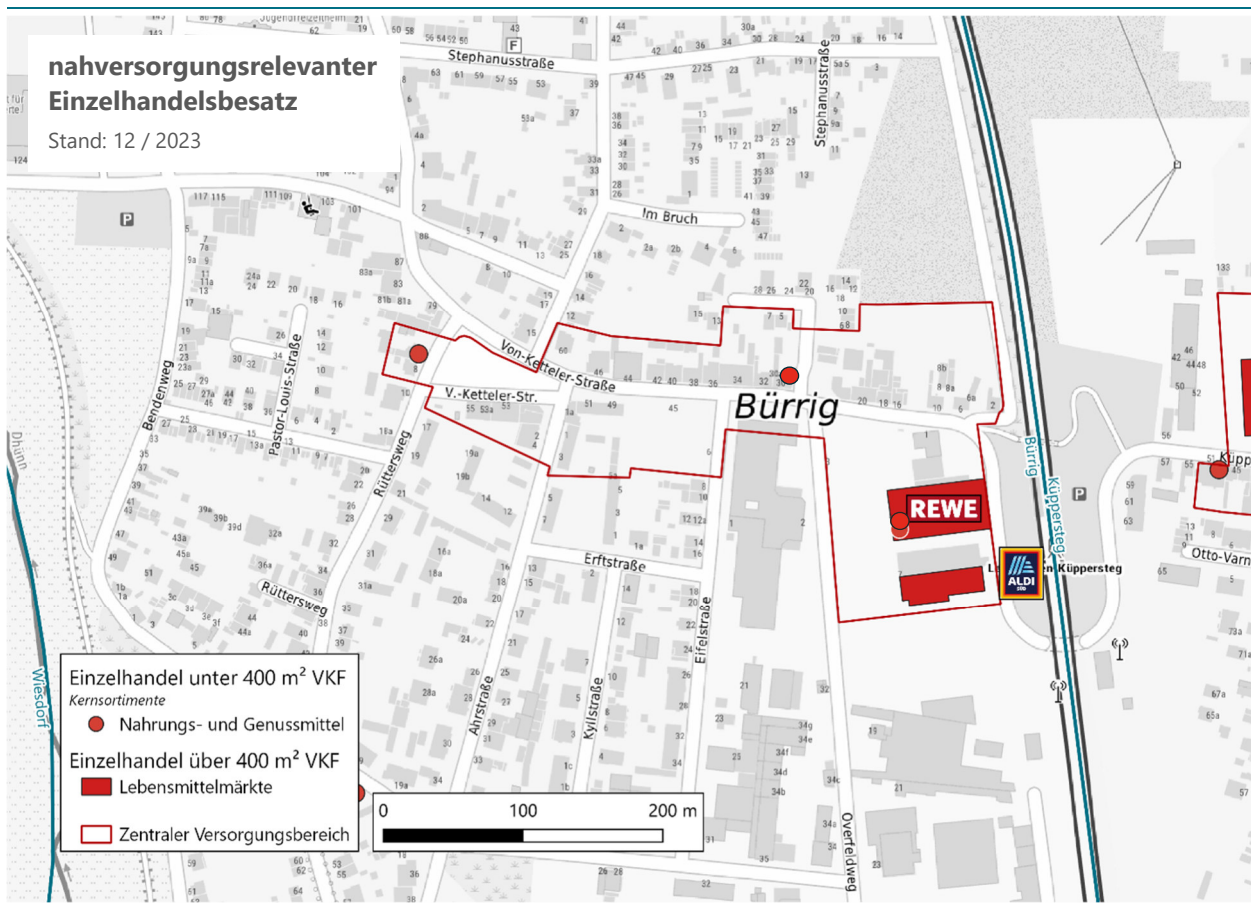
<sup>1</sup> nur Hauptsortiment; <sup>2</sup> 8.380 m<sup>2</sup> Lebensmittel-VKF im zugeordneten Versorgungsgebiet; <sup>3</sup> 51,0 Mio. € Lebensmittelumsatz p. a. im zugeordneten Versorgungsgebiet; <sup>4</sup> 2017: Neubau und Umzug von der Kölner Straße sowie 2022 erfolgte Neueröffnung nach Hochwasserschäden

## 6.2 Nahversorgungszentrum Bürrig

### Nahversorgungszentrum Bürrig

<b>räumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Bürrig</li> </ul>
<b>Klassifizierung im EHK Leverkusen (2017)</b>	<p><b>Nahversorgungszentrum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ klein- und großflächige Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind zulässig, sofern keine Beeinträchtigung umgebender Zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist; Anbieter mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in einem der Nahversorgungsfunktion angepassten Umfang zu zulässig</li> </ul>
<b>städtebauliche Situation / Erreichbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ funktionale Gliederung in einen Verbundstandort aus den strukturprägenden Lebensmittelmärkten REWE und ALDI sowie einer KIK-Filiale am Overfeldweg und kleinteiligen Nutzungen an der Von-Ketteler-Straße</li> <li>▪ entlang der Von-Ketteler-Straße lediglich lockerer, nicht durchgehender Besatz an kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten (u. a. Bäckerei, Barbershop, Podologie, Versicherung, Schnellgastronomie und Handwerk – durchsetzt von einzelnen reinen Wohngebäuden)</li> <li>▪ unmittelbare Umgebung ist durch kompakte und wesentlich von Mehrparteienhäusern geprägte Bebauung gekennzeichnet; Wohngebietsausdehnung des Stadtteils Bürrig v. a. in nördlicher und westlicher Richtung; Gewerbegebietsausdehnung in südlicher Richtung entlang des Overfeldwegs</li> <li>▪ gute Erreichbarkeit innerhalb des Stadtteils; Von-Ketteler-Straße als wichtige Verbindung innerhalb des Stadtteils sowie in Richtung Küppersteg</li> <li>▪ ÖPNV: S-Bahnanschluss (Leverkusen-Küppersteg); Bushaltestellen „Ahrstraße“ und „Von-Ketteler-Straße“ mit zwei bzw. drei verkehrenden Linien in Richtung Leverkusen-Mitte, Opladen, Rheindorf und Küppersteg</li> </ul>
<b>nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ REWE (rd. 1.600 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>▪ ALDI (rd. 950 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>▪ kleinteiliger Besatz: Bäckereien, Kiosk</li> </ul>
<b>standortprägende Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ KIK</li> </ul>

Nahversorgungsrelevantes Angebot	Anzahl Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	5	2.205	14,0
Gesundheit und Körperpflege	–	200	1,2
Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften	–	60	0,1
SUMME	5	2.465	15,3



**Einzugsgebiet**

**Zugeordnetes Versorgungsgebiet Bürrig<sup>2</sup>**

- Teile des Stadtteils Bürrig (rechnerische Zuordnung von 75 % der Einwohner des Stadtteils)
- Teile des Stadtteils Küppersteg (rechnerische Zuordnung von 25 % der Einwohner des Stadtteils)

nahversorgungs-relevantes Kaufkraftpotenzial	Einwohner	Kaufkraft-kennziffer	Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Kaufkraftpotenzial nah-versorgungsrelevante Sortimente gesamt (in Mio. €)
	7.556	99,7 (PLZ 51371)	17,6	22,4
Versorgungs-situation <sup>24</sup>	VKF Nahrungs- und Genussmittel pro Kopf		NuG-Zentralität im Versorgungsgebiet <sup>4</sup>	
	VKF im NVZ / Ew. im Versorgungsgebiet: 0,20 m <sup>2</sup> VKF / Ew.		VKF im Versorgungsgebiet: 0,31 m <sup>2</sup> VKF / Ew. <sup>3</sup> (Stadt Leverkusen: 0,30)	
			70 (Stadt Leverkusen: 69)	

<sup>24</sup> Aufgrund der starken Überschneidungen der Versorgungsgebiete für die Nahversorgungszentren Bürrig und Küppersteg werden die Kenndaten für beide Versorgungsgebiete zusammen ausgewiesen.

**Standortbewertung und aktuelle Planungen**

- derzeit keine Neuansiedlungen geplant
- vorhandene großflächige Anbieter sichern die Nahversorgung im Stadtteil Bürrig und verfügen über eine dominierende Rolle innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches
- der lockere und weiträumig verteilt wirkende Besitz an kleinteiligen Nutzungsstrukturen und eine eingeschränkte Wahrnehmbarkeit als Einheit birgt langfristig das Risiko des Verlusts der arbeitsteiligen, ergänzungsweise zwischen einer Konzentration an großflächigen Versorgungseinheiten auf der einen und kleinteiligen Nutzungsstrukturen auf der anderen Seite
- direkte Nachbarschaft zum Zentralen Versorgungsbereich Küppersteg östlich der Bahntrasse bzw. der S-Bahnhaltestelle „Leverkusen-Küppersteg“ (Distanz ca. 300 m)

**planerische Empfehlungen**

**Zielsetzung: Sicherung der heute bestehenden Bedeutung des Zentrums als Nahversorgungsstandort für den Stadtteil Bürrig**

- Prüfung der Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen innerhalb des Nahversorgungszentrums als Standorte zur weiteren Einzelhandelsentwicklung (z. B. eines Drogeriemarktes) mit dem Ziel einer Aufwertung der durch kleinteilige Nutzungen geprägten Lagen entlang der Von-Ketteler-Straße, Ausgleich zur Dominanz des Verbundstandortes am Overfeldweg
- städtebauliche Aufwertung des öffentlichen Raums bzw. der Fuß- bzw. Radwegeverbindung an der Von-Ketteler-Straße
- Empfehlung zur Beibehaltung der **Ausweisung als Nahversorgungszentrum** aufgrund der eindeutigen Funktion als Versorgungsschwerpunkt des Stadtteils Bürrig in einer – insbesondere bei Betrachtung der gegebenen Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung – zentralen Lage im Stadtteil; auf die Überschneidungen der Einzugsgebiete der eng benachbarten Nahversorgungszentren Bürrig und Küppersteg wird hingewiesen

<sup>1</sup> nur Hauptsortiment; <sup>2</sup> das zugeordnete Einzugsgebiet trägt dem Umstand Rechnung, dass die Nahversorgungszentren Bürrig und Küppersteg in unmittelbarer Nähe zueinander liegen und somit von ausgeprägten Überschneidungen der jeweiligen Kundeneinzugsgebiete auszugehen ist; <sup>3</sup> 2.235 m<sup>2</sup> Lebensmittel-VKF im zugeordneten Versorgungsgebiet; <sup>4</sup> 14,5 Mio. € Lebensmittelumsatz p. a. im zugeordneten Versorgungsgebiet

### 6.3 Nahversorgungszentrum Küppersteg

## Nahversorgungszentrum Küppersteg

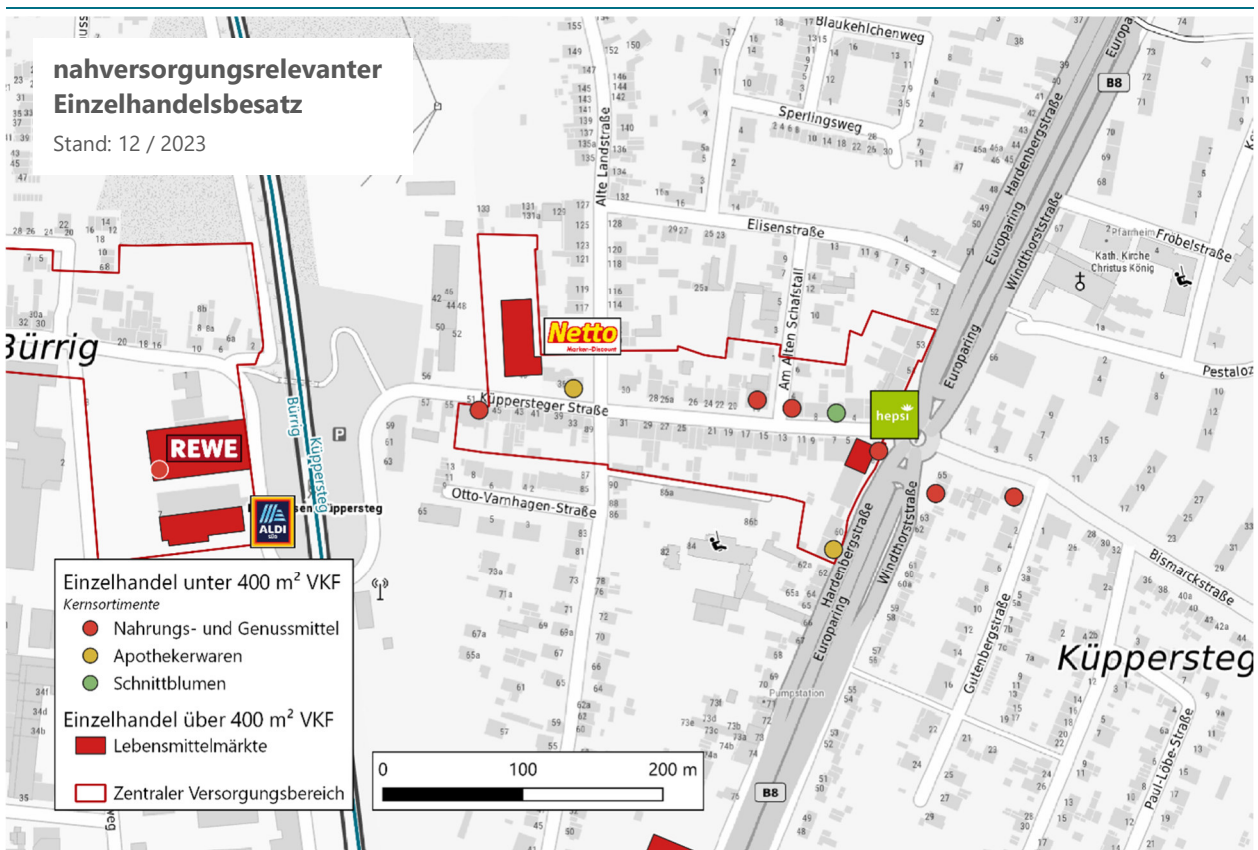
- räumliche Lage**
  - Stadtteil Bürrig

---

- Klassifizierung im Nahversorgungszentrum EHK Leverkusen (2017)**
  - klein- und großflächige Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind zulässig, sofern keine Beeinträchtigung umgebender Zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist; Anbieter mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in einem der Nahversorgungsfunktion angepassten Umfang zulässig

---

- städtebauliche Situation / Erreichbarkeit**
  - durchgehender, beidseitiger Nutzungsbesatz entlang der Küppersteger Straße, Wahrnehmbarkeit als Stadtteilzentrum (ca. 300 m Ost-West-Ausdehnung)
  - NETTO-Discountmarkt am westlichen Ende und türkischer Supermarkt HEPSI am östlichen Ende des Zentrums als strukturprägende, kleinflächige Lebensmittel; ergänzt um kleinteiligen Einzelhandelsbesatz und diverse Dienstleister (u. a. Gesundheitsdienstleistungen, Friseur, Sonnenstudio, VR-Bank) sowie Gastronomie
  - Erreichbarkeit über Bundesstraße B 8 (Verbindung zwischen Leverkusen-Opladen und dem Hauptzentrum im Stadtteil Wiesdorf)
  - ÖPNV: S-Bahnanschluss (Leverkusen-Küppersteg); Bushaltestellen „Küppersteger Straße“ und „Küppersteg Post“



- nahversorgungs-relevantes Angebot**
- NETTO (rd. 800 m<sup>2</sup> VKF)
  - türkischer Supermarkt HEPSI (rd. 400 m<sup>2</sup> VKF)
  - kleinteiliger Besatz: Kioske, Apotheken, Blumenladen

- standortprägende Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs**
- TEDI

Nahversorgungsrelevantes Angebot	Anzahl Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	5	1.160	5,6
Gesundheit und Körperpflege	2	200	1,2
Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften	1	110	0,1
<b>SUMME</b>	<b>8</b>	<b>2.470</b>	<b>6,9</b>

- Einzugsgebiet** **Zugeordnetes Versorgungsgebiet Küppersteg<sup>2</sup>**
- Teile des Stadtteils Küppersteg (rechnerische Zuordnung von 75 % der Einwohner des Stadtteils)
  - Teile des Stadtteils Bürrig (rechnerische Zuordnung von 25 % der Einwohner des Stadtteils)

nahversorgungs-relevantes Kaufkraftpotenzial	Einwohner <sup>2</sup>	Kaufkraftkennziffer	Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Kaufkraftpotenzial nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt (in Mio. €)
	9.173	96,9 (PLZ 51373)	26,7	33,3

Versorgungssituation <sup>25</sup>	VKF Nahrungs- und Genussmittel pro Kopf	NuG-Zentralität im Versorgungsgebiet <sup>4</sup>
	VKF im NVZ / Ew. im Versorgungsgebiet: 0,20 m <sup>2</sup> VKF / Ew.	VKF im Versorgungsgebiet: 0,31 m <sup>2</sup> VKF / Ew. <sup>3</sup> (Stadt Leverkusen: 0,30)
		70 (Stadt Leverkusen: 69)

- Standortbewertung und aktuelle Planungen**
- 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 rückseitigem Marktzugang (von der Küppersteger Straße nicht einsehbar) und einem schmalen, langen Zuweg für Autofahrer und Fußgänger
  - stabile und relativ kompakte Zentrenstruktur mit zentrumstypischem und durchgehendem Geschäftsbesatz sowie ausgeprägten Dienstleistungsnutzungen

<sup>25</sup> Aufgrund der starken Überschneidungen der Versorgungsgebiete für die Nahversorgungszentren Bürrig und Küppersteg werden die Kenndaten für beide Versorgungsgebiete zusammen ausgewiesen.

- 
- Wochenmarkt (Freitag vormittags in der Straße Am alten Schafstall) unterstreicht Funktion als Stadtteiltreffpunkt
  - starke Wettbewerbsauseinandersetzung im Umfeld:
    - Nahversorgungszentrum Bürrig mit Verbundstandort REWE / ALDI (beide großflächig) sowie KIK schließt westseitig der Bahntrasse bzw. der S-Bahnhaltestelle „Leverkusen-Küppersteg“ an (Distanz ca. 300 m)
    - großflächige LIDL-Filiale rd. 200 m südlich an der Hardenbergstraße, außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches gelegen
    - Neuansiedlung eines SB-Warenhauses am Standort Adolf-Kaschny-Straße in Planung (derzeit brachliegender Standort eines ehem. großflächigen EDEKA-Marktes)
- 

**planerische  
Empfehlungen**

**Zielsetzung: Sicherung der heute bestehenden Bedeutung des Zentrums als Stadtteiltreffpunkt und Nahversorgungsstandort**

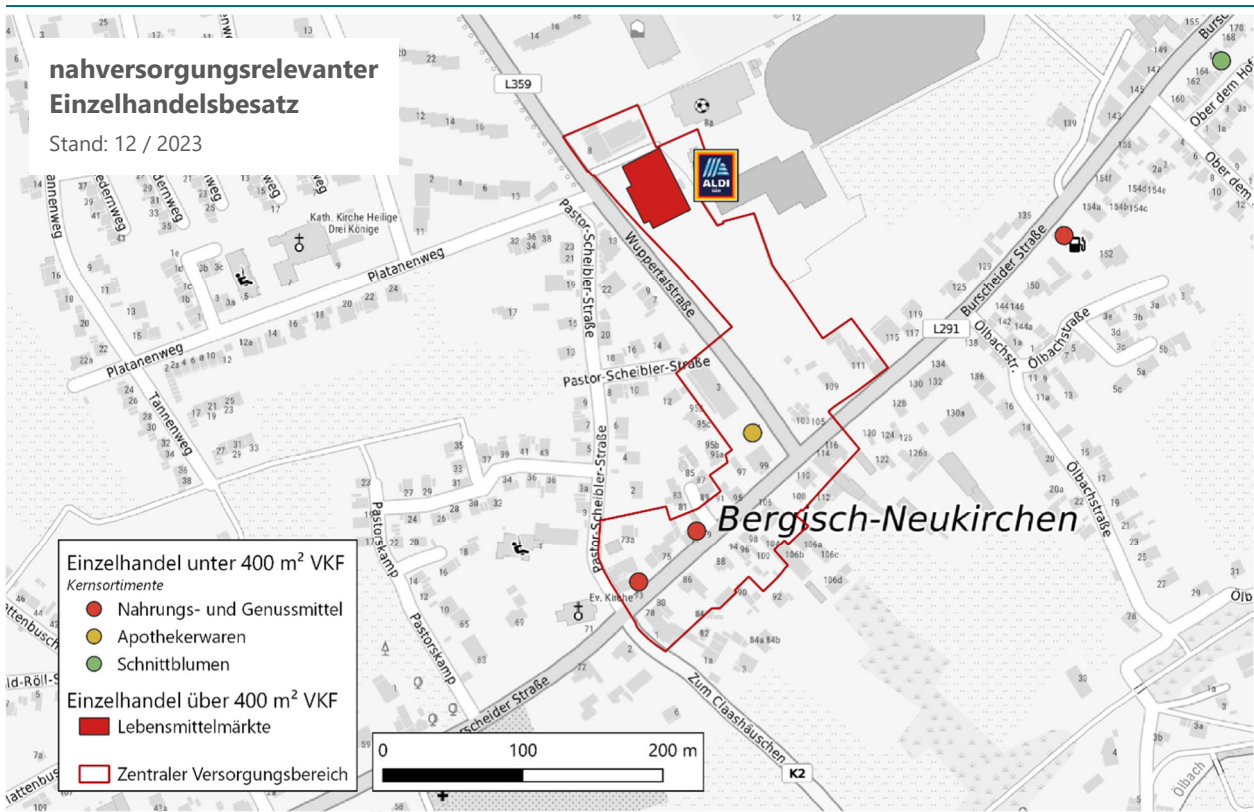
- eine Erweiterung des bestehenden, derzeit kleinflächigen NETTO-Discountmarktes ist zu befürworten
  - aufgrund einer eindeutigen Zentrenstruktur mit durchgehendem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz Bestätigung der **Ausweisung als Nahversorgungs-zentrum** in der bisherigen Abgrenzung; auf die Überschneidungen der Einzugsgebiete der eng benachbarten Nahversorgungszentren Bürrig und Küppersteg wird hingewiesen
- 

<sup>1</sup> nur Hauptsortiment; <sup>2</sup> das zugeordnete Einzugsgebiet trägt dem Umstand Rechnung, dass die Nahversorgungszentren Bürrig und Küppersteg in unmittelbarer Nähe zueinander liegen und somit von ausgeprägten Überschneidungen der jeweiligen Kundeneinzugsgebiete auszugehen ist; <sup>3</sup> 2.985 m<sup>2</sup> Lebensmittel-VKF im zugeordneten Versorgungsgebiet; <sup>4</sup> 15,7 Mio. € Lebensmittelumsatz p. a. im zugeordneten Versorgungsgebiet

## 6.4 Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen

# Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen

<b>räumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Bergisch Neukirchen</li> </ul>
<b>Klassifizierung im EHK Leverkusen (2017)</b>	<p><b>Nahversorgungszentrum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ klein- und großflächige Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind zulässig, sofern keine Beeinträchtigung umgebender Zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist; Anbieter mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in einem der Nahversorgungsfunktion angepassten Umfang zulässig</li> </ul>
<b>städtebauliche Situation / Erreichbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ großflächige ALDI-Filiale an der Wuppertalstraße als strukturprägender Lebensmittelmart, 2023 erweitert und modernisiert</li> <li>▪ kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in meist historischen, regionaltypischen Fachwerk-Gebäuden an der Burscheider Straße; relativ durchgängiger Besatz und kompakte Struktur (rd. 200 m Ausdehnung zwischen der Wuppertalstraße und Zum Claashäuschen / Pastor-Scheibler-Straße)</li> <li>▪ gute Erreichbarkeit durch Lage an Burscheider Straße, der wichtigsten Verkehrsachse innerhalb des Stadtteils Bergisch Neukirchen</li> <li>▪ ÖPNV: Bushaltestelle „Wuppertalstraße“ mit Linienverkehr Richtung Opladen und in die Nachbarkommunen (Leichlingen, Burscheid)</li> </ul>



- nahversorgungsrelevantes Angebot**
- ALDI (rd. 1.000 m<sup>2</sup> VKF)
  - kleinteiliger Besatz: Bäckereien, Kiosk, Apotheke

**standortprägende Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs**

- –

Nahversorgungsrelevantes Angebot	Anzahl Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	5	820	8,0
Gesundheit und Körperpflege	2	140	1,2
Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften	1	15	0,1
<b>SUMME</b>	<b>8</b>	<b>975</b>	<b>9,2</b>

**Einzugsgebiet Zugeordnetes Versorgungsgebiet Bergisch Neukirchen**

- Stadtteil Bergisch Neukirchen gesamt

nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Einwohner	Kaufkraftkennziffer	Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Kaufkraftpotenzial nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt (in Mio. €)
	6.833	103,9 (PLZ 51381)	18,6	23,6

**Versorgungssituation**

VKF Nahrungs- und Genussmittel pro Kopf	NuG-Zentralität im Versorgungsgebiet <sup>3</sup>
VKF im NVZ / Ew. im Versorgungsgebiet: 0,12 m <sup>2</sup> VKF / Ew.	VKF im Versorgungsgebiet: 0,14 m <sup>2</sup> VKF / Ew. <sup>2</sup> (Stadt Leverkusen: 0,30)
	45 (Stadt Leverkusen: 69)

**Standortbewertung und aktuelle Planungen**

- seit der Schließung des ehemaligen EDEKA-Marktes (2015) besteht kein versorgungsstrukturell wünschenswerter Betriebstypenmix
- Planungen zur Neuansiedlung eines Vollsortimenters im Zentralen Versorgungsbereich bestehen seit mehreren Jahren; sie wurden jedoch bislang nicht umgesetzt
- stabiler kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz sowie Gastronomie
- Wahrnehmbarkeit als Zentrum in Gestalt einer historisch gewachsenen Ortsmitte erkennbar, gut ergänzt um den bestehenden Lebensmitteldiscounter als zeitgemäßer, großflächiger Nahversorger
- der Stadtteil Bergisch Neukirchen weist die mit 0,14 m<sup>2</sup> NuG-Verkaufsfläche / Einwohner die geringste Verkaufsflächenausstattung aller Stadtteile auf

---

**planerische  
Empfehlungen**

**Zielsetzung: Sicherung der heute bestehenden Bedeutung des Zentrums als Stadteiltreffpunkt und Nahversorgungsstandort**

- Sicherung der bestehenden Konzentration an kleinteiligen zentrumstypischen Nutzungen
- 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
- 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

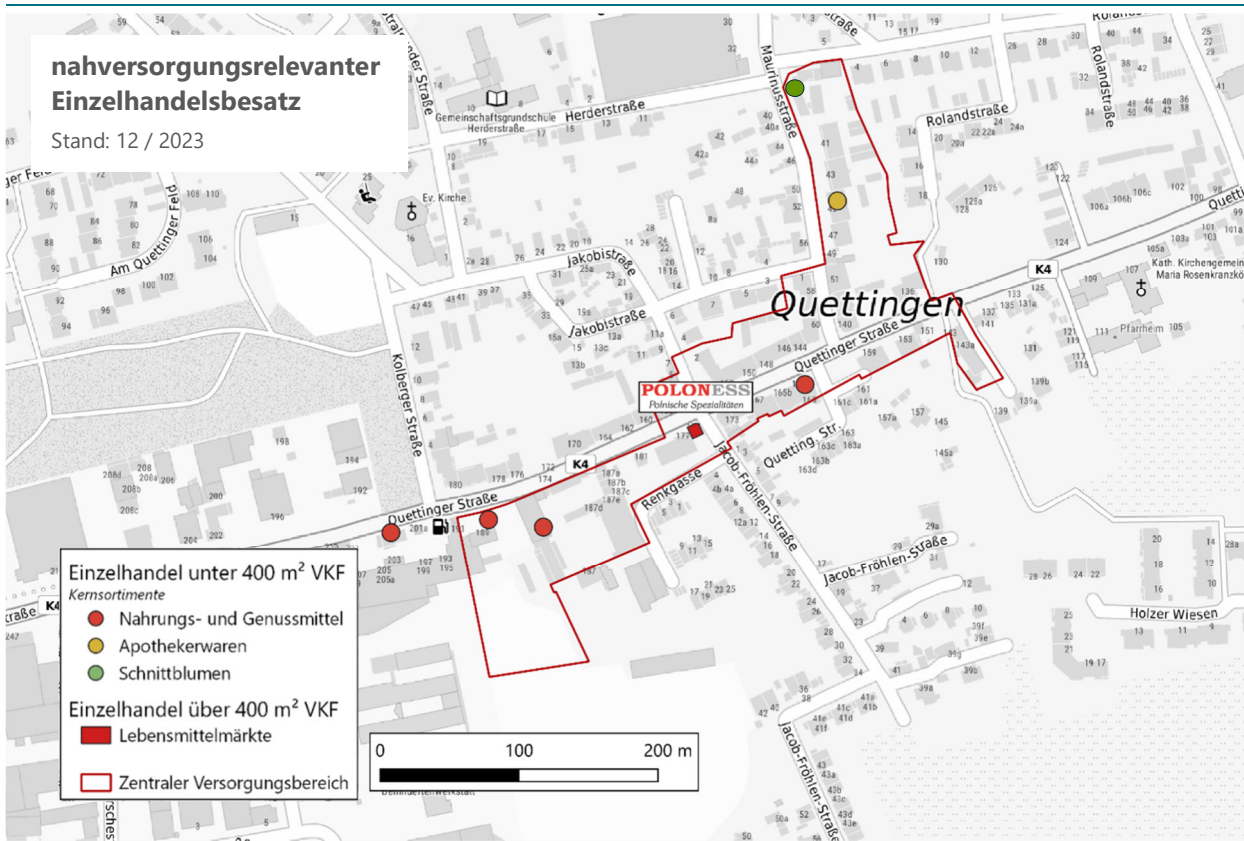
---

<sup>1</sup> nur Hauptsortiment; <sup>2</sup> 925 m<sup>2</sup> Lebensmittel-VKF im zugeordneten Versorgungsgebiet; <sup>3</sup> 8,3 Mio. € Lebensmittelumsatz p. a. im zugeordneten Versorgungsgebiet

## 6.5 Nahversorgungszentrum Quettingen

# Nahversorgungszentrum Quettingen

<b>räumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Quettingen</li> </ul>
<b>Klassifizierung im EHK Leverkusen (2017)</b>	<p><b>Nahversorgungszentrum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ klein- und großflächige Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind zulässig, sofern keine Beeinträchtigung umgebender Zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist; Anbieter mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in einem der Nahversorgungsfunktion angepassten Umfang zulässig</li> </ul>
<b>städtebauliche Situation / Erreichbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kleinteiliger und nicht durchgehender, sondern von reinen Wohngebäuden durchsetzter Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz</li> <li>▪ für ein Nahversorgungszentrum große Ausdehnung des Zentrums; der Einzelhandel verteilt sich über den gesamten Bereich, zum Teil größere Unterbrechungen durch reine Wohngebäude; ortskerntypische Konzentrationen sind nur in der Mitte der L-förmigen Zentrumsabgrenzung an der Quettinger Straße zwischen den Kreuzungen Jakobi- und Maurinusstraße vorhanden</li> <li>▪ innerhalb des Stadtteils ist die Erreichbarkeit durch die Quettinger Straße gegeben</li> <li>▪ ÖPNV: Bushaltestelle „Jakobstraße“ (Linien 206 und SB 20)</li> </ul>



- nahversorgungsrelevantes Angebot**
- polnischer Supermarkt POLONESS (rd. 400 m<sup>2</sup> VKF)
  - kleinteiliger Besatz: Weinhandlung (JACQUES' WEIN-DEPOT), Bäckerei, Apotheke, Blumenladen, Tankstellenshop

- standortprägende Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs**
- Tierbedarfsfachhandel ZOOKAUF

Nahversorgungsrelevantes Angebot	Anzahl Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	4	565	3,0
Gesundheit und Körperpflege	1	30	0,4
Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften	1	20	< 0,1
<b>SUMME</b>	<b>6</b>	<b>615</b>	<b>3,4</b>

**Einzugsgebiet**      **Zugeordnetes Versorgungsgebiet Quettingen**

- Quartiere Quettingen-West (Nr. 31) und Quettingen-Ost / Fixheide (Nr. 32)

nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Einwohner	Kaufkraftkennziffer	Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Kaufkraftpotenzial nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt (in Mio. €)
	12.681	103,9 (PLZ 51381)	34,5	43,9

Versorgungssituation	VKF Nahrungs- und Genussmittel pro Kopf	NuG-Zentralität im Versorgungsgebiet <sup>3</sup>
	VKF im NVZ / Ew. im Versorgungsgebiet: 0,04 m <sup>2</sup> VKF / Ew.	VKF im Versorgungsgebiet: 0,35 m <sup>2</sup> VKF / Ew. <sup>2</sup> (Stadt Leverkusen: 0,30)
		80 (Stadt Leverkusen: 69)

- Standortbewertung und aktuelle Planungen**
- derzeit keine Neuansiedlungen geplant
  - eine vollumfängliche Nahversorgung ist derzeit nicht gewährleistet; kein typischer, größerer Lebensmittelmarkt innerhalb des Zentrums vorhanden
  - Versorgungsfunktion wird eingeschränkt von kleinem polnischen Supermarkt POLONESS übernommen, ergänzt um kleinteiliges Angebot aus Bäckerei, Apotheke etc.
  - eine entsprechende Anpassung der Zentrumsausstattung wünschenswert, aufgrund der räumlichen Situation mit der Bebauungsdichte und fehlender Flächenverfügbarkeit jedoch schwer umsetzbar
  - Ausstattung an Lebensmittelmärkten im Umfeld bzw. sonstigen Lagen im Stadtteil:
    - kleinflächiger NETTO-Markt (ca. 500 m<sup>2</sup> VKF) rd. 400 m südöstlich (Ecke Quettinger Straße / Feldstraße)
    - großflächige ALDI-Filiale rd. 800 m nördlich (Lützenkirchener Straße)

- großflächiger EDEKA-Vollsortimenter in ca. 1,5 km Entfernung an der Pommernstraße (zum Stadtteil Opladen gehörend)
- dezentraler Verbundstandort von ALDI und REWE an der Schlebuscher Straße im Gewerbe- und Industriegebiet Fixheide im äußersten Südwesten des Stadtteils Quettingen

**planerische  
Empfehlung**

**Zielsetzung: Sicherung der vorhandenen Betriebe im Sinne einer ergänzenden Nahversorgungsangebotes**

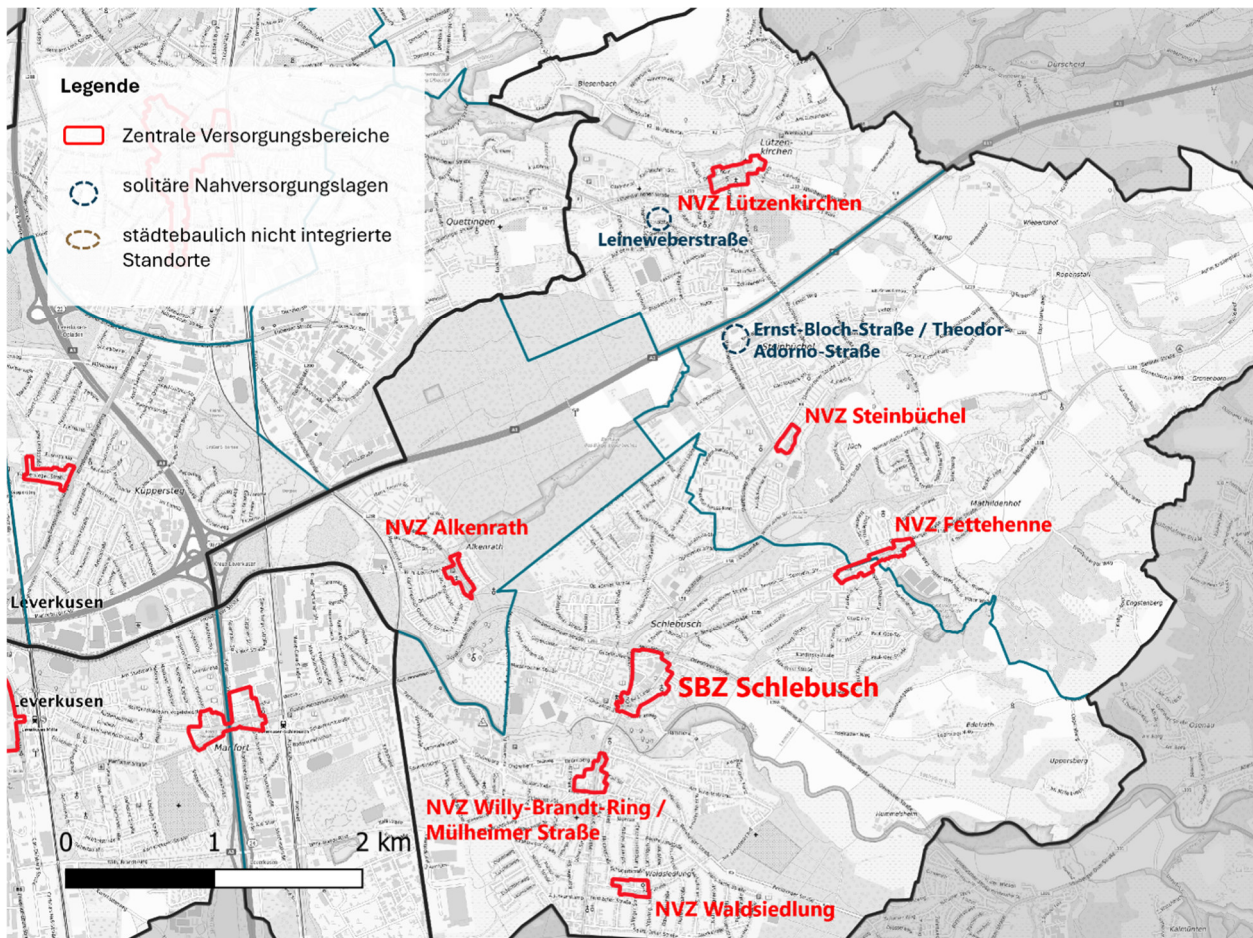
- die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches ist aufgrund des geringen Angebotsumfangs und der gering ausgeprägten städtebaulichen und funktionalen Zentrumsfunktion nicht mehr rechtssicher zu begründen
- aufgrund seiner Versorgungsfunktion wird der polnischen Supermarkt POLO-NESS als **Solitäre Nahversorgungslage („Quettingen Ortsmitte“)** in **städttebaulich integrierter Lage** eingestuft

<sup>1</sup> nur Hauptsortiment; <sup>2</sup> 4.450 m<sup>2</sup> Lebensmittel-VKF im zugeordneten Versorgungsgebiet; <sup>3</sup> 27,7 Mio. € Lebensmittelumsatz p. a. im zugeordneten Versorgungsgebiet

## 7 Zentrale Versorgungsbereiche Bezirk III

Im Stadtbezirk III weist das Einzelhandelskonzept von 2017 neben dem Stadtbezirkszentrum (SBZ) im Stadtteil Schlebusch die Nahversorgungszentren Lützenkirchen, Steinbüchel, Fettehenne, Alkenrath, Willy-Brandt-Ring / Mülheimer Straße und Waldsiedlung aus. Darüber hinaus wird der Zentrale Versorgungsbereich Heidehöhe / Sauerbruchstraße benannt, der sich beidseitig der Stadtteilgrenze Schlebusch / Manfort erstreckt. Während für das Nahversorgungszentrum Heidehöhe / Sauerbruchstraße nicht mehr der Mindestbesatz eines Zentralen Versorgungsbereiches festzustellen ist und daher die Rücknahme empfohlen wird, ist die Versorgungsfunktion der übrigen sieben Zentren zu bestätigen. In den Stadtteilen Lützenkirchen und Steinbüchel wird die wohnortnahe Versorgung durch die solitären Nahversorgungsstandorte Leineweberstraße und Ernst-Bloch-Straße / Theodor-Adorno-Straße ergänzt.

**Abb. 26: Nahversorgungsstrukturen im Stadtbezirk III**

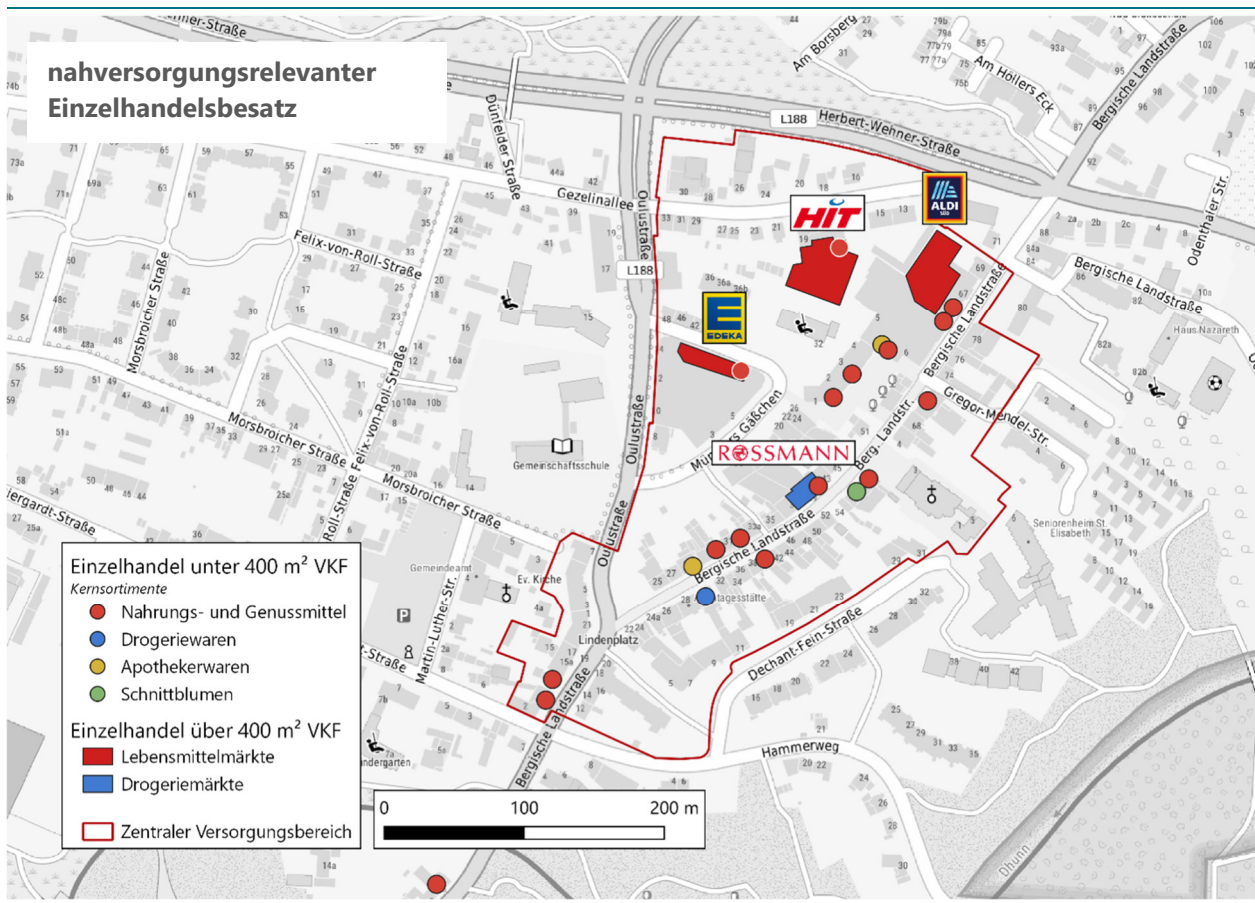


Quelle: cima (2025)

## 7.1 Stadtbezirkszentrum Schlebusch

### Stadtbezirkszentrum Schlebusch

<b>räumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Schlebusch, Bezirk III</li> </ul>
<b>Klassifizierung im EHK Leverkusen (2017)</b>	<p><b>Stadtbezirkszentrum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, sofern sie dem zugewiesenen Versorgungsauftrag des jeweiligen Stadtbezirks gerecht werden und den landesplanerischen Vorgaben entsprechen (v. a. keine wesentlichen Beeinträchtigungen sonstiger Zentraler Versorgungsbereiche)</li> <li>▪ eingeschränkter Versorgungsauftrag gegenüber dem Hauptzentrum: großflächige Betriebe mit gesamtstädtischem oder regionalem Einzugsgebiet sind vorrangig auf das Hauptzentrum zu lenken</li> </ul>
<b>städtebauliche Situation / Erreichbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ausgeprägte und historisch gewachsene Zentrumsstruktur mit Fußgängerzone und historischen Gebäudestrukturen, Wochenmarkt (donnerstags und samstags) auf dem Platz Am Klösterchen</li> <li>▪ kompakte Struktur bei maximaler Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 450 m mit kleinteiligem Besatz entlang der Bergischen Landstraße sowie Einkaufszentrum im Norden mit größeren Einheiten (ALDI, DEICHMANN, KIK, KODI); jedoch besteht keine räumliche Geschlossenheit des Zentrums: der EDEKA-Markt befindet sich von der Hauptachse für Fußgänger (Bergische Landstraße) abgewandt in versteckter Lage; er ist jedoch gut über die Straße Am Klösterchen zu erreichen und zudem von der Oulustraße über die Straße Münsters Gässchen anfahrbar; die Anbieter HIT und FRESSNAPF an der Gezelinallee sind vom Kernbereich des Zentrums ebenso wie von den wesentlichen Verkehrsstraßen gänzlich abgewandt und gerade für Fußgänger, die aus südlicher Richtung kommen, nur über Umwege erreichbar</li> <li>▪ gute Erreichbarkeit aus umliegenden Wohngebieten sowie aus dem übrigen Stadtbezirk über mehrere auf das Stadtbezirkszentrum zulaufende Verkehrsachsen des südlichen und östlichen Stadtgebietes (Mülheimer Straße von Süden, Herbert-Wehner-Straße von Westen, Oulustraße und Bergische Landstraße von Norden bzw. Nordosten)</li> <li>▪ ÖPNV: Bushaltestellen „Schlebusch Post“ (nördlicher Rand), „Gezelinallee“ (Westrand), „Von-Diergardt-Straße“ (südlich des Stadtbezirkszentrums), mit mehreren Linien in die umliegenden Stadtteile sowie nach Opladen und Wiesdorf</li> </ul>



- nahversorgungsrelevantes Angebot**
- ALDI (rd. 900 m<sup>2</sup> VKF)
  - EDEKA (rd. 1.300 m<sup>2</sup> VKF)
  - HIT (rd. 900 m<sup>2</sup> VKF)
  - ROSSMANN (rd. 500 m<sup>2</sup> VKF)
  - kleinteiliger Besatz: Reformhaus, Feinkost, Bäckereien, Kioske, Apotheken, Parfümerie, Blumenladen, Tchibo

- standortprägende Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs**
- DEICHMANN, KIK, ERNSTING'S FAMILY, TEDI, FRESSNAPF

Nahversorgungsrelevantes Angebot	Anzahl Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	18	3.150	21,2
Gesundheit und Körperpflege	4	830	5,6
Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften	1	70	0,2
<b>SUMME</b>	<b>23</b>	<b>4.050</b>	<b>27,1</b>

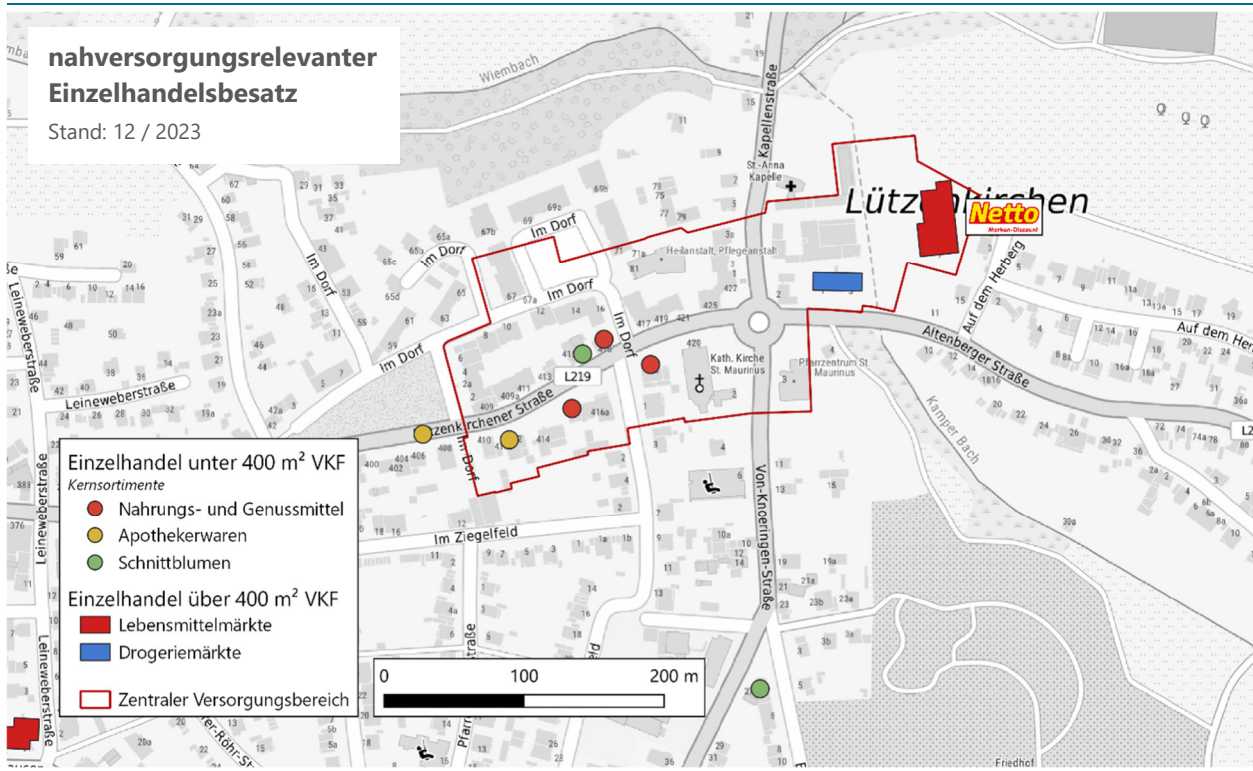
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>Zugeordnetes Versorgungsgebiet Schlebusch</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Schlebusch (statistischer Bezirk Schlebusch-Nord): Quartiere Schlebusch-Zentrum (Nr. 41) und Opladener Str. / Heinrich-Lübke-Str. (Nr. 42) sowie zu 50 % Quartier Bergische Landstr. (Nr. 43)</li> <li>▪ über die Nahversorgung hinaus übernimmt das Stadtbezirkszentrum eine Zentrumsfunktion in zentrenrelevanten Sortimenten des mittelfristigen und langfristigen Bedarfs für den Stadtbezirk III, im Wesentlichen für die Stadtteile Schlebusch und Steinbüchel</li> </ul>			
<b>nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial</b>	Einwohner	Kaufkraftkennziffer	Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Kaufkraftpotenzial nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt (in Mio. €)
	9.450	111,6 (PLZ 51375)	27,6	35,1
<b>Versorgungssituation</b>	VKF Nahrungs- und Genussmittel pro Kopf			NuG-Zentralität im Versorgungsgebiet <sup>3</sup>
	VKF im SBZ / Ew. im Versorgungsgebiet: 0,33 m <sup>2</sup> VKF / Ew.	VKF im Versorgungsgebiet: 0,37 m <sup>2</sup> VKF / Ew. <sup>2</sup> (Stadt Leverkusen: 0,30)	81 (Stadt Leverkusen: 69)	
<b>Standortbewertung und aktuelle Planungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine Neuansiedlung geplant bzw. Betriebsaufgabe bekannt</li> <li>▪ umfassende zentrumstypische Angebotsstruktur (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie etc.) mit drei großflächigen Lebensmittelmärkten (ALDI, EDEKA, HIT), einem ROSSMANN-Drogeriemarkt sowie weiteren, ebenfalls standortprägenden Betrieben (DEICHMANN, KIK, FRESSNAPF) und einem breiten kleinteiligen Besatz (u. a. Reformhaus, Feinkostanbieter, Apotheken, Bäckereien, Kioske), ergänzt um u. a. diverse gastronomische Anbieter, Banken, mehrere Friseur, Versicherungsbüros, Gesundheitsdienstleistungen (z. B. Arztpraxen)</li> <li>▪ kompakte Gesamtstruktur im Kern, aufgrund fehlender direkter (Fuß-)Wegeverbindung besteht jedoch die Schwäche faktisch als räumlich getrennt wahrzunehmender Einheiten (insbesondere der Anbieter HIT / FRESSNAPF in der Gezelinallee)</li> </ul>			
<b>planerische Empfehlungen</b>	<b>Zielsetzung: Sicherung und Weiterentwicklung des Zentrums in seiner Versorgungs- und Treffpunktfunktion für weite Teile des südöstlichen Leverkusener Stadtgebiets</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>die Ausweisung als Stadtbezirkszentrum</b> wird bestätigt: klare zentrumstypische städtebauliche und angebotsseitige Gesamtsituation (umfangreicher, durchgehender Besatz und breites Angebot, insbesondere auch in über die Nahversorgungsfunktion hinausgehenden aperiodischen Sortimentsgruppen)</li> </ul>			

<sup>1</sup> nur Hauptsortiment; <sup>2</sup> 3.455 m<sup>2</sup> Lebensmittel-VKF im zugeordneten Versorgungsgebiet; <sup>3</sup> 22,2 Mio. € Lebensmittelumsatz p. a. im zugeordneten Versorgungsgebiet

## 7.2 Nahversorgungszentrum Lützenkirchen

### Nahversorgungszentrum Lützenkirchen

<b>räumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Lützenkirchen</li> </ul>
<b>Klassifizierung im EHK Leverkusen (2017)</b>	<p><b>Nahversorgungszentrum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ klein- und großflächige Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind zulässig, sofern keine Beeinträchtigung umgebender Zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist; Anbieter mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in einem der Nahversorgungsfunktion angepassten Umfang zulässig</li> </ul>
<b>städtebauliche Situation / Erreichbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sehr zentrale Lage im Stadtteil Lützenkirchen; gute lokalräumliche Erreichbarkeit aus allen Richtungen, da sich am Kreisverkehr die zentralen Ost-West- und Nord-Süd-Verbindungen innerhalb Lützenkirchens kreuzen</li> <li>▪ kein durchgehend geschlossener Einzelhandelsbesatz, dennoch eindeutige Wahrnehmung als zusammenhängendes Zentrum mit Charakter eines Ortskerns</li> <li>▪ Marktplatz Lützenkirchen (in der Straße „Im Dorf“) als neugestalteter, zentraler Platz mit Wochenmarkt (Dienstag vormittags) mit Treffpunktcharakter trotz einer zur Lützenkirchener Straße abseitigen Lage</li> <li>▪ Gliederung in größere Einheiten (NETTO / ROSSMANN) östlich des Kreisverkehrs und kleinteilige Strukturen im Westen (u. a. Bäckereien, Apotheke, Optiker, Hörakustiker, Friseur, Banken, Physiotherapie)</li> <li>▪ ÖPNV: Haltestelle „Lützenkirchen Mitte“ mit mehreren Linien (v. a. nach Opladen)</li> </ul>
<b>nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ NETTO (rd. 900 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>▪ ROSSMANN (rd. 400 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>▪ kleinteiliger Besatz: Bäckereien, Kiosk, Apotheke, Blumenladen</li> </ul>
<b>standortprägende Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ KAHDO KAUFHAUS IM DORF (Kernsortiment: Schreib- und Haushaltswaren, Geschenkartikel, zzgl. Postshop, im Randsortiment u. a. Tabakwaren / Zeitungen, Zeitschriften)</li> </ul>



Nahversorgungsrelevantes Angebot	Anzahl Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	4	985	5,4
Gesundheit und Körperpflege	2	455	3,0
Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften	1	85	< 0,1
<b>SUMME</b>	<b>7</b>	<b>1.525</b>	<b>8,5</b>

**Einzugsgebiet**      **Zugeordnetes Versorgungsgebiet Lützenkirchen**  
 ▪ Stadtteil Lützenkirchen gesamt

nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Einwohner	Kaufkraftkennziffer	Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Kaufkraftpotenzial nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt (in Mio. €)
	11.590	103,9 (PLZ 51381)	33,2	42,3

Versorgungssituation	VKF Nahrungs- und Genussmittel pro Kopf	NuG-Zentralität im Versorgungsgebiet <sup>3</sup>
	VKF im NVZ / Ew. im Versorgungsgebiet: 0,08 m <sup>2</sup> VKF / Ew.	VKF im Versorgungsgebiet: 0,16 m <sup>2</sup> VKF / Ew. <sup>2</sup> (Stadt Leverkusen: 0,30)
		34 (Stadt Leverkusen: 69)

<b>Standort- bewertung und aktuelle Planungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ derzeit keine Neuansiedlungen geplant; Erweiterung des vorhandenen NETTO-Marktes von 700 m<sup>2</sup> VKF auf 970 m<sup>2</sup> VKF ist erfolgt</li> <li>▪ Mindestbesatz und -größe eines Zentralen Versorgungsbereiches wird erreicht; klare Wahrnehmbarkeit als Stadtteilzentrum</li> </ul>
---	---

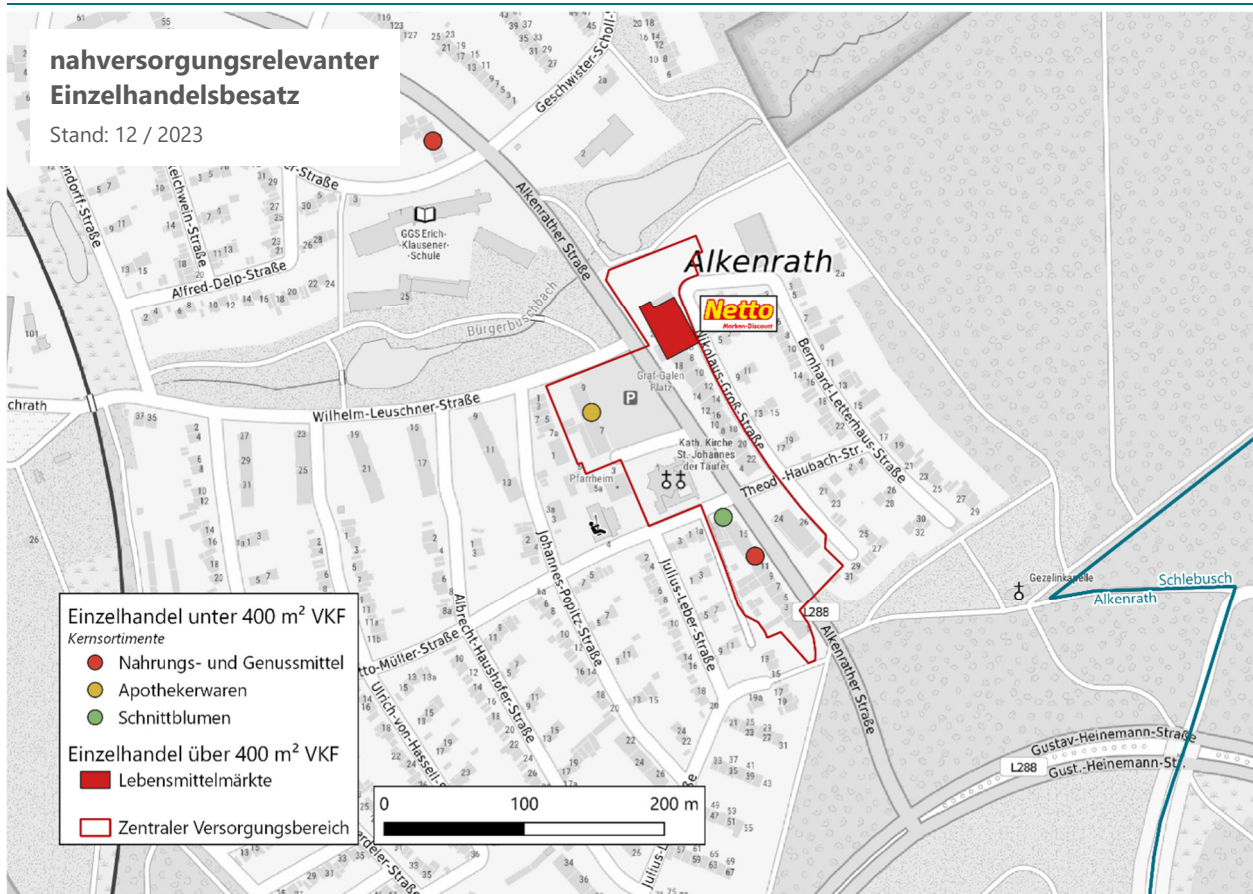
<b>planerische Empfehlungen</b>	<p><b>Zielsetzung: Sicherung der heute bestehenden Bedeutung des Zentrums als Stadtteiltreffpunkt und Nahversorgungsstandort</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ aktuell bestehende Angebotssituation gewährleistet Zielsetzung; derzeit kein Handlungsbedarf</li> <li>▪ aufgrund der bestehenden Zentrenstruktur ist die <b>Ausweisung als Nahversorgungszentrum</b> in der bisherigen Abgrenzung zu bestätigen</li> </ul>
-------------------------------------	--

<sup>1</sup> nur Hauptsortiment; <sup>2</sup> 1.875 m<sup>2</sup> Lebensmittel-VKF im zugeordneten Versorgungsgebiet; <sup>3</sup> 11,3 Mio. € Lebensmittelumsatz p. a. im zugeordneten Versorgungsgebiet

### 7.3 Nahversorgungszentrum Alkenrath

## Nahversorgungszentrum Alkenrath

<b>räumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Alkenrath</li> </ul>
<b>Klassifizierung im EHK Leverkusen (2017)</b>	<p><b>Nahversorgungszentrum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ klein- und großflächige Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind zulässig, sofern keine Beeinträchtigung umgebender Zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist; Anbieter mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in einem der Nahversorgungsfunktion angepassten Umfang zulässig</li> </ul>
<b>städtebauliche Situation / Erreichbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ städtebauliche Geschlossenheit; Wahrnehmung als Zentrum ist gegeben</li> <li>▪ kompakte räumliche Angebotskonzentration (Nord-Südausdehnung ca. 300 m)</li> <li>▪ Graf-Galen-Platz als zentraler Platz mit Wochenmarkt (Freitagvormittag)</li> <li>▪ ÖPNV: Bushaltestelle („Graf-Galen-Platz“) vorhanden; drei Linien mit hoher Taktung</li> </ul>
<b>nahversorgungs- relevantes Angebot</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ NETTO (rd. 600 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>▪ kleinteiliger Besatz: Kiosk, Apotheke, Blumenladen</li> </ul>
<b>standortprägende Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ –</li> </ul>



Nahversorgungsrelevantes Angebot	Anzahl Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	2	590	3,4
Gesundheit und Körperpflege	1	70	0,6
Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften	1	65	< 0,1
<b>SUMME</b>	<b>4</b>	<b>725</b>	<b>4,0</b>

Einzugsgebiet	Zugeordnetes Versorgungsgebiet Alkenrath			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadtteil Alkenrath gesamt</li> </ul>			
nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Einwohner	Kaufkraftkennziffer	Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Kaufkraftpotenzial nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt (in Mio. €)
	4.537	97,7 (PLZ 51377)	11,6	14,8

<b>Versorgungssituation</b>	VKF Nahrungs- und Genussmittel pro Kopf		NuG-Zentralität im Versorgungsgebiet <sup>3</sup>
	VKF im NVZ / Ew. im Versorgungsgebiet: 0,13 m <sup>2</sup> VKF / Ew.	VKF im Versorgungsgebiet: 0,16 m <sup>2</sup> VKF / Ew. <sup>2</sup> (Stadt Leverkusen: 0,30)	36 (Stadt Leverkusen: 69)
<b>Standortbewertung und aktuelle Planungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ derzeit keine Neuansiedlungen geplant</li> <li>▪ seit Jahren stabile Versorgungssituation, NETTO-Lebensmitteldiscounter als strukturprägender Betrieb jedoch mit kritischer Größe (rd. 600 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>▪ kompakte räumliche Konzentration und erkennbare Zentrenstruktur</li> <li>▪ Wochenmarkt unterstreicht Funktion als Stadtteilzentrum</li> </ul>		
<b>planerische Empfehlungen</b>	<p><b>Zielsetzung: Sicherung der heute bestehenden Bedeutung des Zentrums als Stadtteiltreffpunkt und Nahversorgungsstandort</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anpassung des NETTO-Marktes an marktübliche Größe eines Lebensmitteldiscounters</li> <li>▪ trotz des geringen Versorgungsangebotes wird aufgrund der Versorgungsfunktion und der Konstanz im Geschäftsbesatz die <b>Einstufung als Nahversorgungszentrum bestätigt</b></li> </ul>		

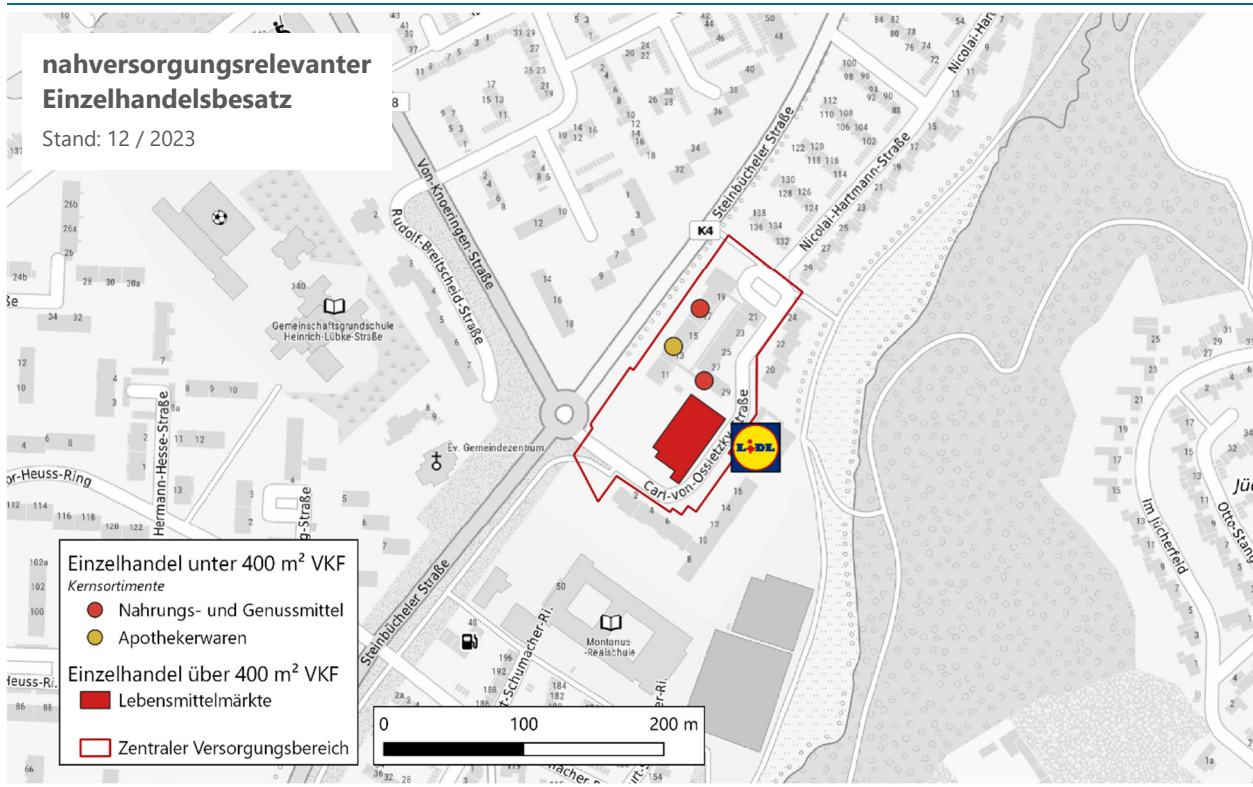
<sup>1</sup> nur Hauptsortiment; <sup>2</sup> 745 m<sup>2</sup> Lebensmittel-VKF im zugeordneten Versorgungsgebiet; <sup>3</sup> 4,2 Mio. € Lebensmittelumsatz p. a. im zugeordneten Versorgungsgebiet

## 7.4 Nahversorgungszentrum Steinbüchel

### Nahversorgungszentrum Steinbüchel

<b>räumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Steinbüchel</li> </ul>
<b>Klassifizierung im EHK Leverkusen (2017)</b>	<p><b>Nahversorgungszentrum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ klein- und großflächige Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind zulässig, sofern keine Beeinträchtigung umgebender Zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist; Anbieter mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in einem der Nahversorgungsfunktion angepassten Umfang zulässig</li> </ul>
<b>städtebauliche Situation / Erreichbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kompaktes Nahversorgungszentrum mit kleinflächigem LIDL-Discounter als strukturprägendem Lebensmittelmarkt; nördlich angrenzend findet sich eine Laden-Passage mit kleinteiligem Besatz; hier besteht Modernisierungsbedarf</li> <li>▪ unmittelbare Umgebung durch mehrere Geschosswohnbauten geprägt</li> <li>▪ Zufahrt zum LIDL-Parkplatz über Kreisverkehr bzw. Carl-von-Ossietzky-Straße; westseitige Ladenzeile der Passage teilweise beidseitig – von der Passage und zur Steinbücheler Straße hin - zugänglich</li> <li>▪ Fußgängerübergang an der Steinbücheler Straße in Form von Zebrastreifen nur im Bereich des Kreisverkehrs; Fußgängerdurchgänge zum LIDL-Markt ostseitig (Carl-von-Ossietzky-Straße) und westseitig über den Parkplatz</li> </ul>

- ÖPNV: nächstgelegene Bushaltestellen: „Kurt-Schumacher-Ring“ und „Steinbücheler-Straße“ (100 – 200 m)



**nahversorgungs-relevantes Angebot**

- LIDL (rd. 800 m<sup>2</sup> VKF)
- kleinteiliger Besatz: Kiosk, Bäckerei, Apotheke

**standortprägende Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs**

- –

Nahversorgungsrelevantes Angebot	Anzahl Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	3	685	6,4
Gesundheit und Körperpflege	1	95	0,9
Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften	–	30	0,1
<b>SUMME</b>	<b>4</b>	<b>810</b>	<b>7,5</b>

**Einzugsgebiet**

**Zugeordnetes Versorgungsgebiet Steinbüchel**

- Quartiere Heidgen (Nr. 45), Steinbücheler Str. (Nr. 46), Bruchhausen / Steinbüchel Nord (Nr. 47) und Wohnpark Steinbüchel (Nr. 48) sowie zu 50 % Quartier Lichtenburg / Meckhofen (Nr. 49)

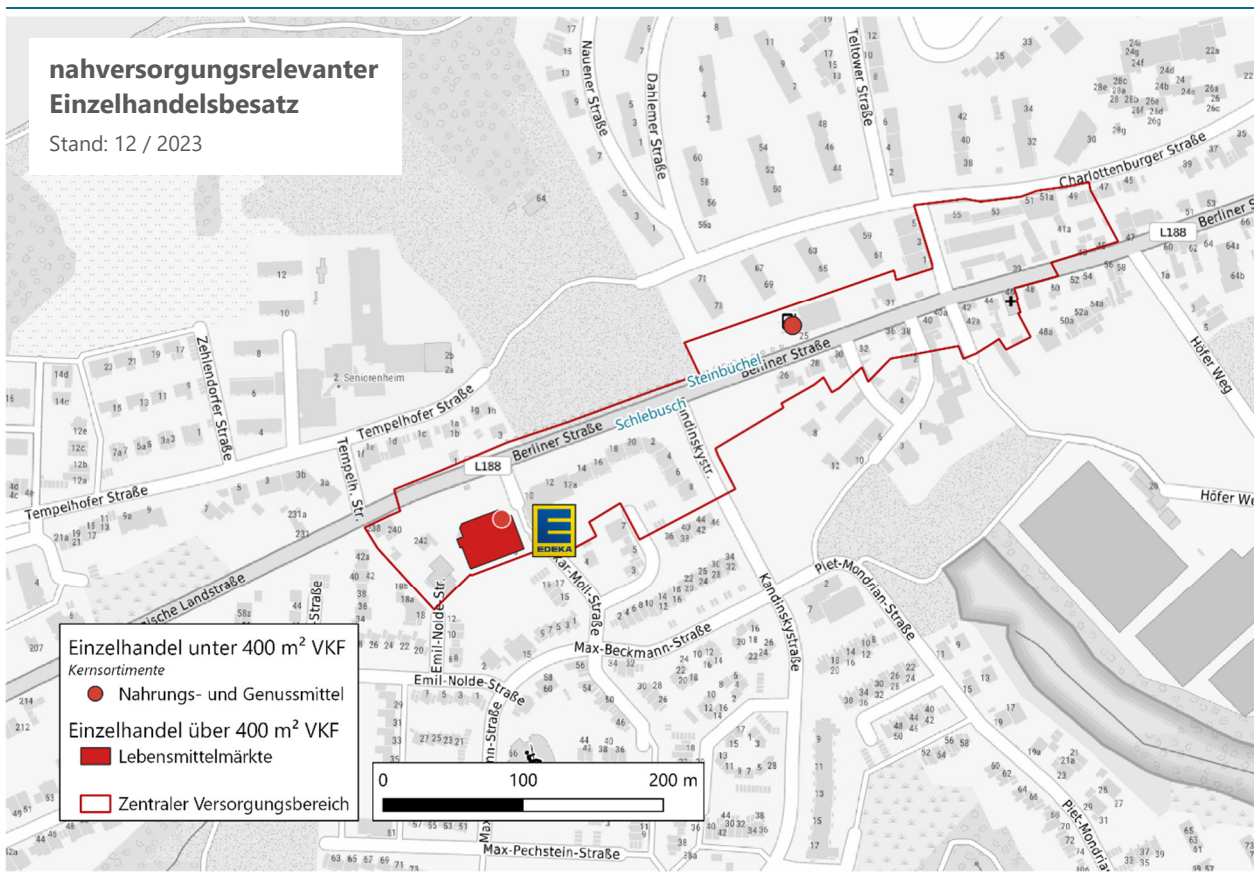
<b>nahversorgungs-relevantes Kaufkraftpotenzial</b>	Einwohner	Kaufkraft-kennziffer	Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Kaufkraftpotenzial nah-versorgungsrelevante Sortimente gesamt (in Mio. €)
	10.578	97,7 (PLZ 51377)	25,3	32,3
<b>Versorgungs-situation</b>	VKF Nahrungs- und Genussmittel pro Kopf			NuG-Zentralität im Versorgungsgebiet <sup>3</sup>
	VKF im NVZ / Ew. im Versorgungsgebiet: 0,06 m <sup>2</sup> VKF / Ew.	VKF im Versorgungsgebiet: 0,21 m <sup>2</sup> VKF / Ew. <sup>2</sup> (Stadt Leverkusen: 0,30)	70 (Stadt Leverkusen: 69)	
<b>Standort-bewertung und aktuelle Planungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ derzeit keine Neuansiedlungen geplant</li> <li>▪ der Verbund aus einem standortprägenden Lebensmittelmarkt und einem kleinteiligen Besatz mit Bäckerei, Kiosk, Apotheke sowie diversen sonstigen Nutzungen (Sparkasse, Fahrschule, Schnellgastronomie, Gesundheitsdienstleistungen) ist positiv zu bewerten</li> <li>▪ räumliche Verbindung vom Lebensmittelmarkt (und Parkplatz) zur Passage wird durch Höhenunterschied (ca. ein Meter) und Umzäunung beeinträchtigt</li> <li>▪ Risiko eines Downgrading-Prozesses der Passage gegeben</li> <li>▪ städtebauliche Aufwertung des öffentlichen Raums und Gewinnung zusätzlicher Zentrumsfunktionen für die Passage sowie stärkere Öffnung zwischen Lebensmittelmarkt und Passage angeraten</li> <li>▪ den Hauptwettbewerbsstandort des Zentrums bilden in ca. 700 m Entfernung die benachbarten Filialen der Firmen ALDI und EDEKA (Theodor-Adorno-Straße / Ernst-Bloch-Straße)</li> </ul>			
<b>planerische Empfehlungen</b>	<p><b>Zielsetzung: Sicherung und Stärkung der bestehenden Funktion des Zentrums als Stadtteiltreffpunkt und Nahversorgungsstandort</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anpassung der Verkaufsfläche des LIDL-Marktes an marktübliche Größe von Discountern und Ansiedlung weiterer ergänzender Nutzungen</li> <li>▪ Charakter eines Ladenzentrums ist zu sichern und aktuellen Marktanforderungen anzupassen</li> <li>▪ <b>Bestätigung des Zentralen Versorgungsbereiches</b> mit bestehender räumlicher Abgrenzung</li> </ul>			

<sup>1</sup> nur Hauptsortiment; <sup>2</sup> 2.200 m<sup>2</sup> Lebensmittel-VKF im zugeordneten Versorgungsgebiet; <sup>3</sup> 17,8 Mio. € Lebensmittelumsatz p. a. im zugeordneten Versorgungsgebiet

## 7.5 Nahversorgungszentrum Fettehenne

# Nahversorgungszentrum Fettehenne

- |  |   |
|--|---|
| <b>räumliche Lage</b>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Schlebusch (westlicher Teil) / Stadtteil Steinbüchel (östlicher Teil)</li> </ul>   |
| <b>Klassifizierung im EHK Leverkusen (2017)</b>  | <p><b>Nahversorgungszentrum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ klein- und großflächige Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind zulässig, sofern keine Beeinträchtigung umgebender Zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist; Anbieter mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in einem der Nahversorgungsfunktion angepassten Umfang zulässig</li> </ul>  |
| <b>städtebauliche Situation / Erreichbarkeit</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ unterbrochene siedlungsräumliche Einheit aufgrund der fehlenden Bebauung im Bereich der Einmündung Kandinskystraße</li> <li>▪ städtebaulich heterogenes Bild aus historischem Gebäudebestand im Kern von Fettehenne im Nordosten und der Wohn- und Geschäftsgebäude im Südwesten sowie zahlreichen Mehrfamilien-Wohnblöcken der Nachkriegszeit</li> <li>▪ gute Erreichbarkeit durch Bergische Landstraße / Berliner Straße (L 188) als lokalräumliche Verbindung im östlichen Leverkusener Siedlungsgebiet (Stadtteil Schlebusch – Burscheid)</li> <li>▪ ÖPNV: Bushaltestellen „Seniorenzentrum“ und „Teltower Straße“ mit drei bzw. vier verkehrenden Linien und hoher Taktung</li> </ul> |



**nahversorgungsrelevantes Angebot** ■ EDEKA (rd. 800 m<sup>2</sup> VKF)  
 ■ kleinteiliger Besatz: Bäckerei, Tankstellenshop

**standortprägende Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs** ■ –

Nahversorgungsrelevantes Angebot	Anzahl Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	3	730	4,1
Gesundheit und Körperpflege	–	45	0,2
Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften	–	35	0,1
<b>SUMME</b>	<b>3</b>	<b>810</b>	<b>4,4</b>

**Einzugsgebiet** **Zugeordnetes Versorgungsgebiet Fettehenne**

- Stadtteil Steinbüchel: Quartiere Mathildenhof (Nr. 50) und Steinbüchel-Ost / Fettehenne (Nr. 51) sowie zu 50 % Quartier Lichtenburg / Meckhofen (Nr. 49)
- Stadtteil Schlebusch: Quartier Leimbacher Berg / Edelrath / Uppersberg (Nr. 44) und zu 50 % Bergische Landstraße (Nr. 43)

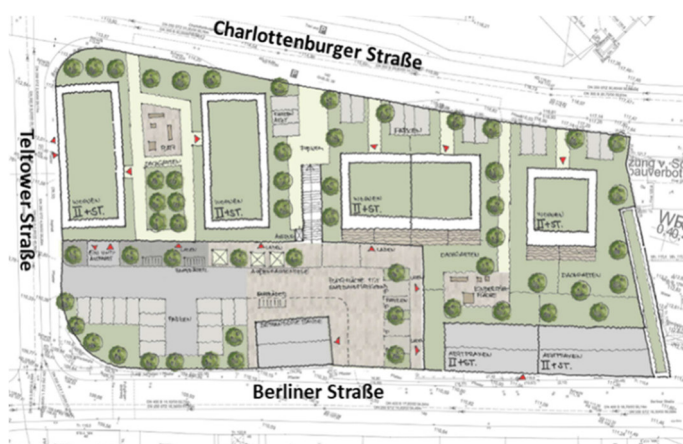
nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Einwohner	Kaufkraftkennziffer	Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Kaufkraftpotenzial nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt (in Mio. €)
	9.955	97,7 (PLZ 51377) 111,6 (PLZ 51375)	27,2	34,6

Versorgungssituation	VKF Nahrungs- und Genussmittel pro Kopf	NuG-Zentralität im Versorgungsgebiet <sup>3</sup>
	VKF im NVZ / Ew. im Versorgungsgebiet: 0,07 m <sup>2</sup> VKF / Ew.	VKF im Versorgungsgebiet: 0,09 m <sup>2</sup> VKF / Ew. <sup>2</sup> (Stadt Leverkusen: 0,30)
		18 (Stadt Leverkusen: 69)

**Standort-  
bewertung und  
aktuelle Planungen**

- aktuell bestehen lediglich ein kleinflächiger EDEKA-Supermarkt mit Vorkassenbäckerei sowie u. a. einer Tankstelle und einer Sparkassenfiliale

- Planungen zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, eines Drogeriemarktes und kleinflächiger Shops mit insgesamt rd.1.900 m<sup>2</sup> VKF in Kombination mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben



- (insgesamt ca. 350 m<sup>2</sup>) und rd. 35 Wohnungen an der Berliner Straße liegen vor (V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Str./Charlottenburger Str./Teltower Str."; rechtskräftig seit 25.08.2021)

- perspektivisch wird sich die Angebotssituation bei einer Umsetzung des Planvorhabens im Nordosten des Zentrums durch einen attraktiven Verbund aus einem großflächigen Lebensmittelmarkt, einem Drogeriemarkt und mehreren ergänzenden Nutzungen (einschließlich des vorhandenen Supermarktes) deutlich verbessern
- mit den siedlungsräumlichen und städtebaulichen Strukturen einhergehend kann das geplante Ansiedlungsvorhaben zu einer künftig bipolaren Struktur des Zentrums mit Angebotskonzentrationen an den beiden Enden des Zentralen Versorgungsbereiches führen

**planerische  
Empfehlungen**

**Zielsetzung: Sicherung der bestehenden Funktion des Zentrums als Nahversorgungsstandort**

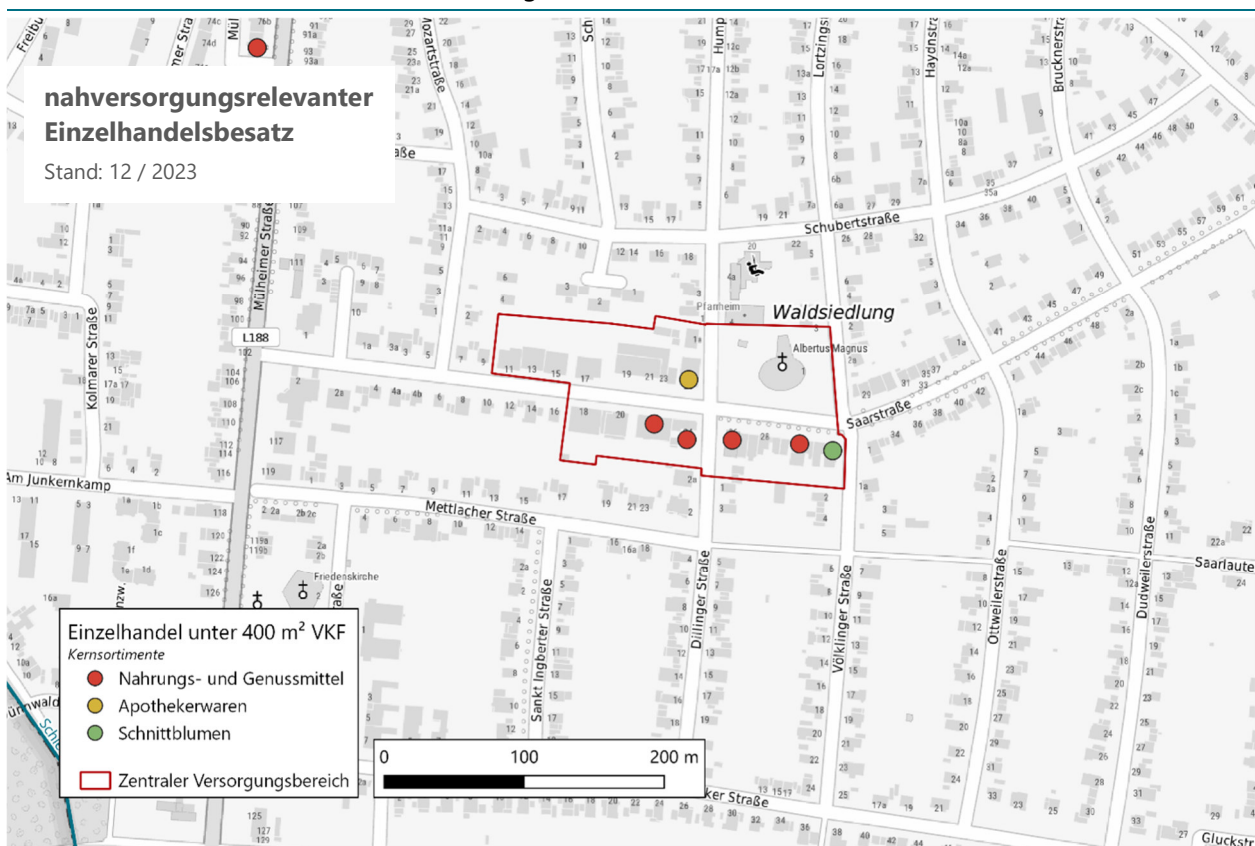
- vorhandener kleinflächiger EDEKA-Markt übernimmt gegenwärtig die Versorgungsfunktion; aufgrund der Planungen zur Realisierung eines Geschäftszentrums in Verbindung mit einer Wohnnutzung wird ein **Festhalten an der Einstufung des Standortes als Nahversorgungszentrum** empfohlen
- zur Sicherung des o. g. Planvorhabens und dem Erhalt des vorhandenen EDEKA-Standortes als Einzelhandelsstandort wird eine Beibehaltung der bestehenden räumlichen Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches empfohlen

<sup>1</sup> nur Hauptsortiment; <sup>2</sup> 920 m<sup>2</sup> Lebensmittel-VKF im zugeordneten Versorgungsgebiet; <sup>3</sup> 4,8 Mio. € Lebensmittelumsatz p. a. im zugeordneten Versorgungsgebiet

## 7.6 Nahversorgungszentrum Waldsiedlung

# Nahversorgungszentrum Waldsiedlung

<b>räumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Schlebusch</li> </ul>
<b>Klassifizierung im EHK Leverkusen (2017)</b>	<p><b>Nahversorgungszentrum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ klein- und großflächige Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind zulässig, sofern keine Beeinträchtigung umgebender Zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist; Anbieter mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in einem der Nahversorgungsfunktion angepassten Umfang zulässig.</li> </ul>
<b>städtebauliche Situation / Erreichbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zentrumsbildende Struktur durch kleinräumige Konzentration mit weitgehend durchgehendem Besitz an kleinteiligen Nutzungen</li> <li>▪ räumliche Einrahmung des Geschäftsbesatzes durch kompakte Wohnsiedlungsstrukturen in alle Richtungen</li> <li>▪ geringe Verkehrsbelastung des Zentrums, da kein Durchgangsverkehr</li> <li>▪ ÖPNV: Bushaltestelle „Völklinger Straße“ vorhanden; zwei Linien mit jeweils 20-Minutentaktung</li> </ul>



<b>nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ FRISCHMARKT WALDSIEDLUNG TESKE (rd. 200 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>▪ kleinteiliger Besatz: Obst / Gemüse-Laden, Bäckerei, Kiosk (Post), Apotheke, Blumenladen</li> </ul>
---	--

**standortprägende Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs**

Nahversorgungsrelevantes Angebot	Anzahl Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	4	260	1,5
Gesundheit und Körperpflege	1	50	0,5
Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften	1	55	0,1
<b>SUMME</b>	<b>6</b>	<b>365</b>	<b>2,0</b>

**Einzugsgebiet**      **Zugeordnetes Versorgungsgebiet Waldsiedlung**

- statistischer Bezirk Waldsiedlung: Quartiere Waldsiedlung-Nord (Nr. 36) und Waldsiedlung-Süd (Nr. 37)

nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Einwohner	Kaufkraftkennziffer	Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Kaufkraftpotenzial nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt (in Mio. €)
	3.248	111,6 (PLZ 51375)	13,9	17,8

Versorgungssituation	VKF Nahrungs- und Genussmittel pro Kopf	NuG-Zentralität im Versorgungsgebiet <sup>3</sup>
	VKF im NVZ / Ew. im Versorgungsgebiet: 0,08 m <sup>2</sup> VKF / Ew.	VKF im Versorgungsgebiet: 0,13 m <sup>2</sup> VKF / Ew. <sup>2</sup> (Stadt Leverkusen: 0,30)
		20 (Stadt Leverkusen: 69)

**Standortbewertung und aktuelle Planungen**

- derzeit keine Neuansiedlungen geplant
- geringe Verkaufsflächenausstattung: FRISCHMARKT WALDSIEDLUNG TESKE übernimmt mit weiteren kleinflächigen Betrieben die Versorgungsfunktion
- stabiler Geschäftsbesatz in ansonsten fast ausschließlich von Wohnen dominiertem Siedlungsbereich
- große Entfernungen zu den nächstgelegenen Lebensmittelmärkten (Anbieter im Stadtbezirkszentrum Schlebusch, rd. 2 km)

**planerische Empfehlungen**      **Zielsetzung: Sicherung der heute bestehenden Bedeutung des Zentrums als Quartierstreffpunkt und Nahversorgungsstandort**

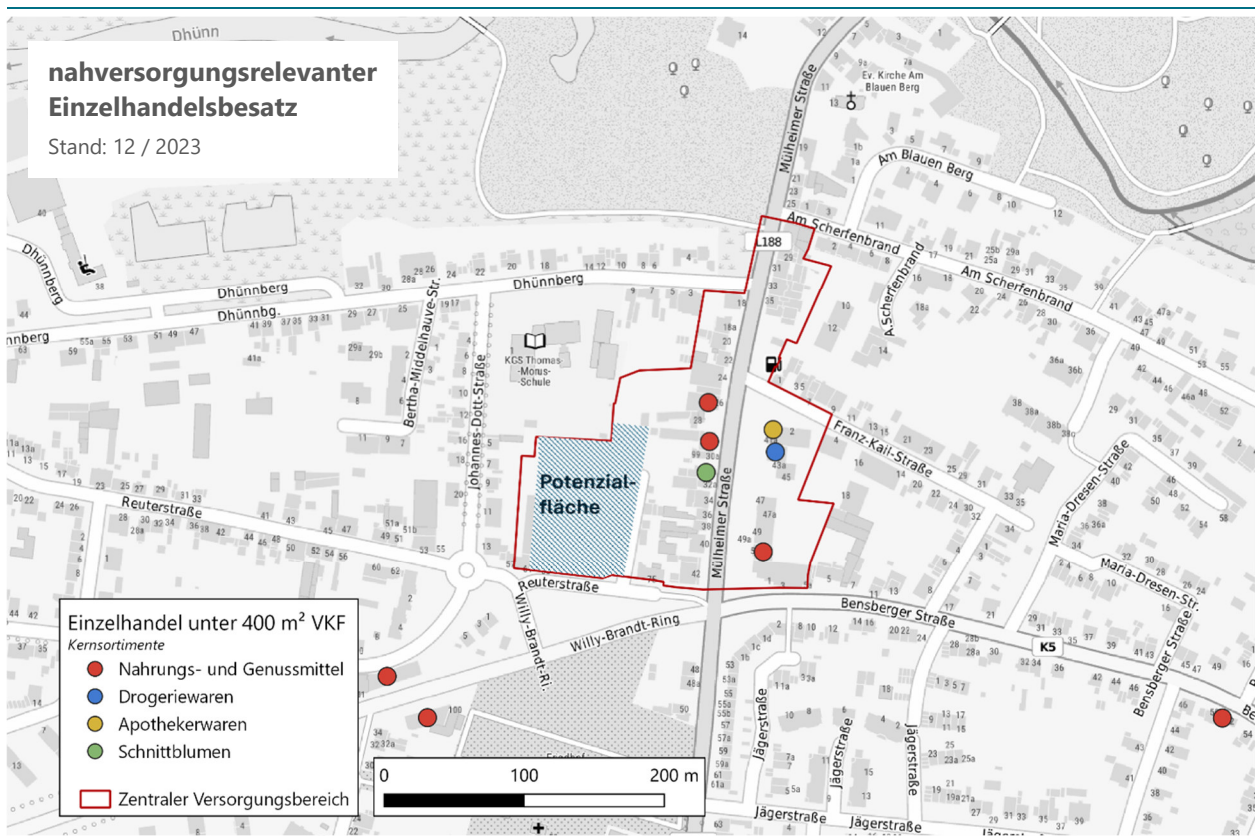
- Erweiterung des Lebensmittelmärktes wird grundsätzlich befürwortet; aufgrund der baulichen Situation aber nicht zu erwarten
- aufgrund der vorhandenen kleinräumigen Strukturen in Verbindung mit dem vorhandenen Unternehmensbesatz (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) wird ein Festhalten an der **Einstufung des Standortes als Nahversorgungszentrum** trotz der geringen Verkaufsflächenausstattung empfohlen

<sup>1</sup> nur Hauptsortiment; <sup>2</sup> 425 m<sup>2</sup> Lebensmittel-VKF im zugeordneten Versorgungsgebiet; <sup>3</sup> 2,7 Mio. € Lebensmittelumsatz p. a. im zugeordneten Versorgungsgebiet

## 7.7 Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Ring / Mülheimer Straße

# Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Ring / Mülheimer Straße

<b>räumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Schlebusch</li> </ul>
<b>Klassifizierung im EHK Leverkusen (2017)</b>	<p><b>Nahversorgungszentrum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ klein- und großflächige Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind zulässig, sofern keine Beeinträchtigung umgebender Zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist; Anbieter mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in einem der Nahversorgungsfunktion angepassten Umfang zulässig</li> </ul>
<b>städtebauliche Situation / Erreichbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ weitestgehend geschlossener Geschäftsbesatz in Form von Wohngebäuden mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschosslagen auf beiden Straßenseiten</li> <li>▪ umfangreicher Besatz kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (u. a. Gesundheitsdienstleister wie Arztpraxen und Physiotherapie sowie Reisebüro, Nagelstudio, Massage und mehrere gastronomische Angebote)</li> <li>▪ Stadtbezirkszentrum Schlebusch fußläufig erreichbar (rd. 500 m nördlich)</li> <li>▪ ÖPNV-Anbindung: Haltestellen „Bensberger Straße“ und „Dhünberg“ (div. Linien)</li> </ul>



**nahversorgungsrelevantes Angebot** ■ kleinteiliger Besatz: Drogerie, Kioske, Bäckerei, Apotheke, Blumenladen

**standortprägende Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs** ■ MATRATZEN CONCORD, kleiner Schuhladen, diverse ergänzende Dienstleistungsangebote, u. a. mehrere Arztpraxen

Nahversorgungsrelevantes Angebot	Anzahl Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	3	75	0,6
Gesundheit und Körperpflege	2	110	0,7
Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften	1	25	< 0,1
<b>SUMME</b>	<b>6</b>	<b>210</b>	<b>1,3</b>

**Einzugsgebiet** **Zugeordnetes Versorgungsgebiet Willy-Brandt-Ring / Mülheimer Straße**

- Quartiere Am Scherfenbrand (Nr. 40) und Schlebuscher Heide / Straßburger Str. (Nr. 38) sowie zu 50 % Quartier Dhünnberg / Sauerbruchstr. (Nr. 39) im statistischen Bezirk Schlebusch-Süd

nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Einwohner	Kaufkraftkennziffer	Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Kaufkraftpotenzial nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt (in Mio. €)
	7.615	111,6 (PLZ 51375)	17,5	30,8

Versorgungssituation	VKF Nahrungs- und Genussmittel pro Kopf	NuG-Zentralität im Versorgungsgebiet <sup>3</sup>
	VKF im NVZ / Ew. im Versorgungsgebiet: 0,01 m <sup>2</sup> VKF / Ew.	VKF im Versorgungsgebiet: 0,03 m <sup>2</sup> VKF / Ew. <sup>2</sup> (Stadt Leverkusen: 0,30)
		7 (Stadt Leverkusen: 69)

**Standortbewertung und aktuelle Planungen**

- zentrumstypischer Geschäftsbesatz ist positiv zu bewerten; nach Schließung eines kleinflächigen polnischen Supermarktes aktuell jedoch kein strukturprägender Lebensmittelmarkt vorhanden
- Ansiedlung eines REWE-Lebensmittelmarktes mit 1.600 bis 1.750 m<sup>2</sup> VKF für eine Potenzialfläche an der Reuterstraße in Planung (Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 29/III „Schlebusch – Einzelhandel Reuterstraße“)

**planerische Empfehlungen** **Zielsetzung: Sicherung der heute bestehenden Bedeutung des Zentrums als Nahversorgungsstandort**

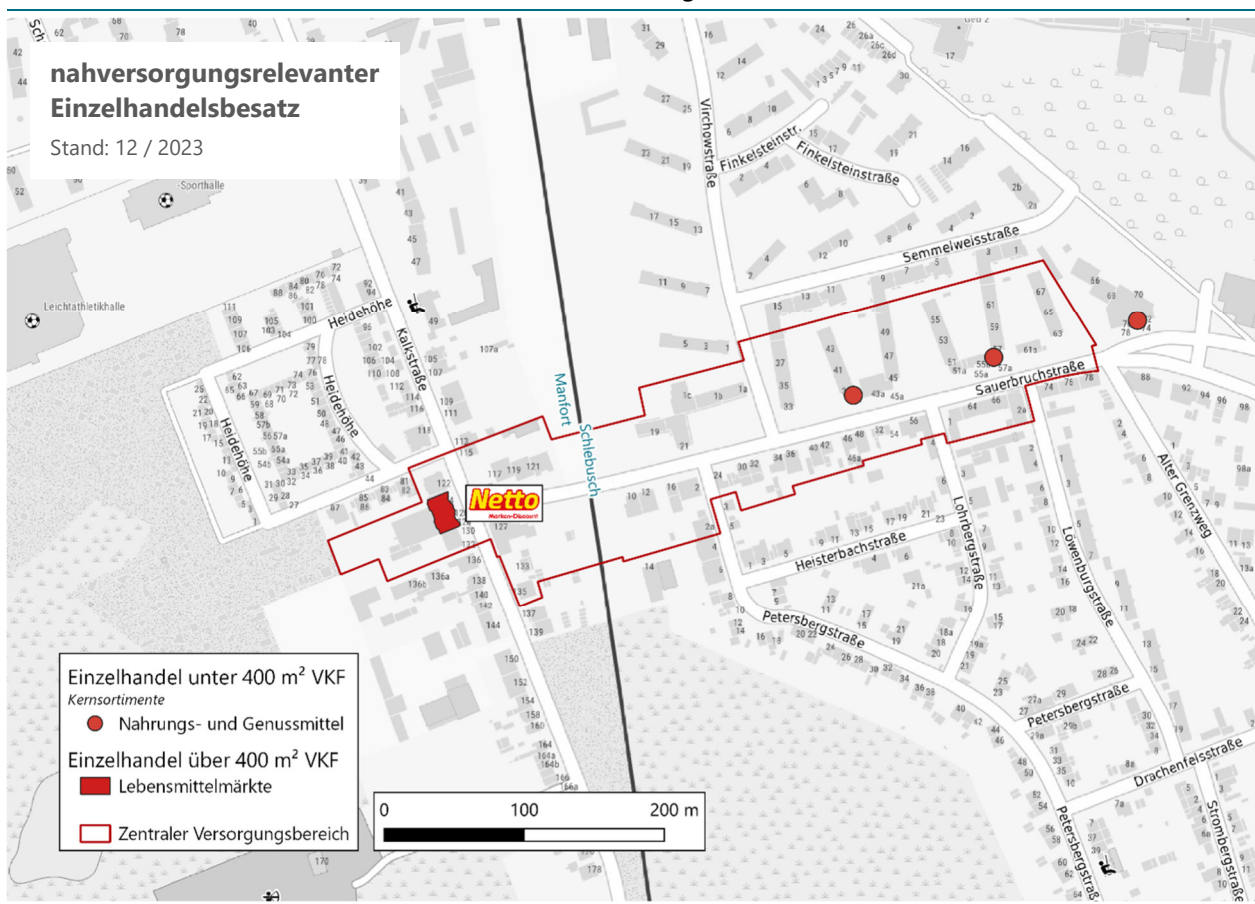
- Umsetzung der Planung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
- aufgrund der vorhandenen, zentrumstypischen städtebaulichen Strukturen und des vorhandenen Unternehmensbesatzes sowie den Planungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wird die **Einstufung des Standortes als Nahversorgungszentrum** bestätigt

<sup>1</sup> nur Hauptsortiment; <sup>2</sup> 210 m<sup>2</sup> Lebensmittel-VKF im zugeordneten Versorgungsgebiet; <sup>3</sup> 1,3 Mio. € Lebensmittelumsatz p. a. im zugeordneten Versorgungsgebiet

## 7.8 Nahversorgungszentrum Heidehöhe / Sauerbruchstraße

# Nahversorgungszentrum Heidehöhe / Sauerbruchstraße

<b>räumliche Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Manfort (westlicher Teil) / Stadtteil Schlebusch (östlicher Teil)</li> </ul>
<b>Klassifizierung im EHK Leverkusen (2017)</b>	<p><b>Nahversorgungszentrum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ klein- und großflächige Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind zulässig, sofern keine Beeinträchtigung umgebender Zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist; Anbieter mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in einem der Nahversorgungsfunktion angepassten Umfang zulässig</li> </ul>
<b>städtebauliche Situation / Erreichbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fehlende städtebauliche Geschlossenheit und Trennwirkung durch eine Bahntrasse</li> <li>▪ geringer Einzelhandelsbesatz und nur einzelne ergänzende Nutzungen</li> <li>▪ fußläufige Erreichbarkeit für die verdichteten Wohnbereiche im direkten Umfeld gegeben, keine übergeordnete Verkehrsträgeranbindung</li> <li>▪ gute ÖPNV-Anbindung: Bushaltestellen „Heidehöhe“ und „Klinikum Leverkusen“ werden von mehreren Linien angefahren</li> </ul>



- nahversorgungsrelevantes Angebot**
- NETTO (rd. 600 m<sup>2</sup> VKF)
  - kleinteiliger Besatz: Bäckerei, Kiosk

**standortprägende Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs**

- –

Nahversorgungsrelevantes Angebot	Anzahl Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	3	575	3,4
Gesundheit und Körperpflege	–	40	0,2
Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften	–	10	0,1
<b>SUMME</b>	<b>3</b>	<b>625</b>	<b>3,7</b>

- Einzugsgebiet** **Zugeordnetes Versorgungsgebiet Heidehöhe / Sauerbruchstraße**
- Stadtteil Schlebusch (statistischer Bezirk Schlebusch-Süd): zu 50 % Quartier Dhünnberg / Sauerbruchstr. (Nr. 39)
  - Stadtteil Manfort: Quartier Manfort-Südost (Nr. 9)

nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Einwohner	Kaufkraftkennziffer	Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Kaufkraftpotenzial nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt (in Mio. €)
	5.076	111,6 (PLZ 51375) 97,7 (PLZ 51377)	14,1	18,0

Versorgungssituation	VKF Nahrungs- und Genussmittel pro Kopf		NuG-Zentralität im Versorgungsgebiet <sup>3</sup>
	VKF im NVZ / Ew. im Versorgungsgebiet: 0,11 m <sup>2</sup> VKF / Ew.	VKF im Versorgungsgebiet: 0,31 m <sup>2</sup> VKF / Ew. <sup>2</sup> (Stadt Leverkusen: 0,30)	66 (Stadt Leverkusen: 69)

- Standortbewertung und aktuelle Planungen**
- keine Neuansiedlung geplant
  - nach Schließung des ehemaligen EDEKA-Marktes erfolgte eine Nachbelegung durch einen NETTO-Discountmarkt
  - Verkaufsflächengröße des NETTO-Marktes unterhalb gegenwärtig marktüblicher Größen, aktuell jedoch kein Erweiterungspotenzial (Markt im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses)
  - Wettbewerbssituation: gut aufgestellte Anbieter im weiteren Umfeld (Einzelhandelsagglomeration Stixchesstraße, Anbieter ALDI und DM im ZV Manfort, PENNY-Solitärstandort in rd. 500 m Entfernung)

---

**planerische  
Empfehlungen**

**Zielsetzung: Sicherung der bestehenden Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohngebiete**

- Anpassung der Marktgröße des NETTO-Marktes an marktübliche Größen zu empfehlen, sofern immobilientechnisch möglich
- **planungsrechtliche Begründung eines Nahversorgungszentrums** ist aufgrund des geringen Geschäftsbesatzes bzw. der großen Distanzen zwischen den vorhandenen Betrieben nicht mehr möglich
- es wird die **Rücknahme des Zentralen Versorgungsbereiches** und eine **Einstufung des vorhandenen NETTO-Marktes als Solitäre Nahversorgungslage Heidehöhe in städtebaulich integrierter Lage** empfohlen (s. auch Kap. 8)

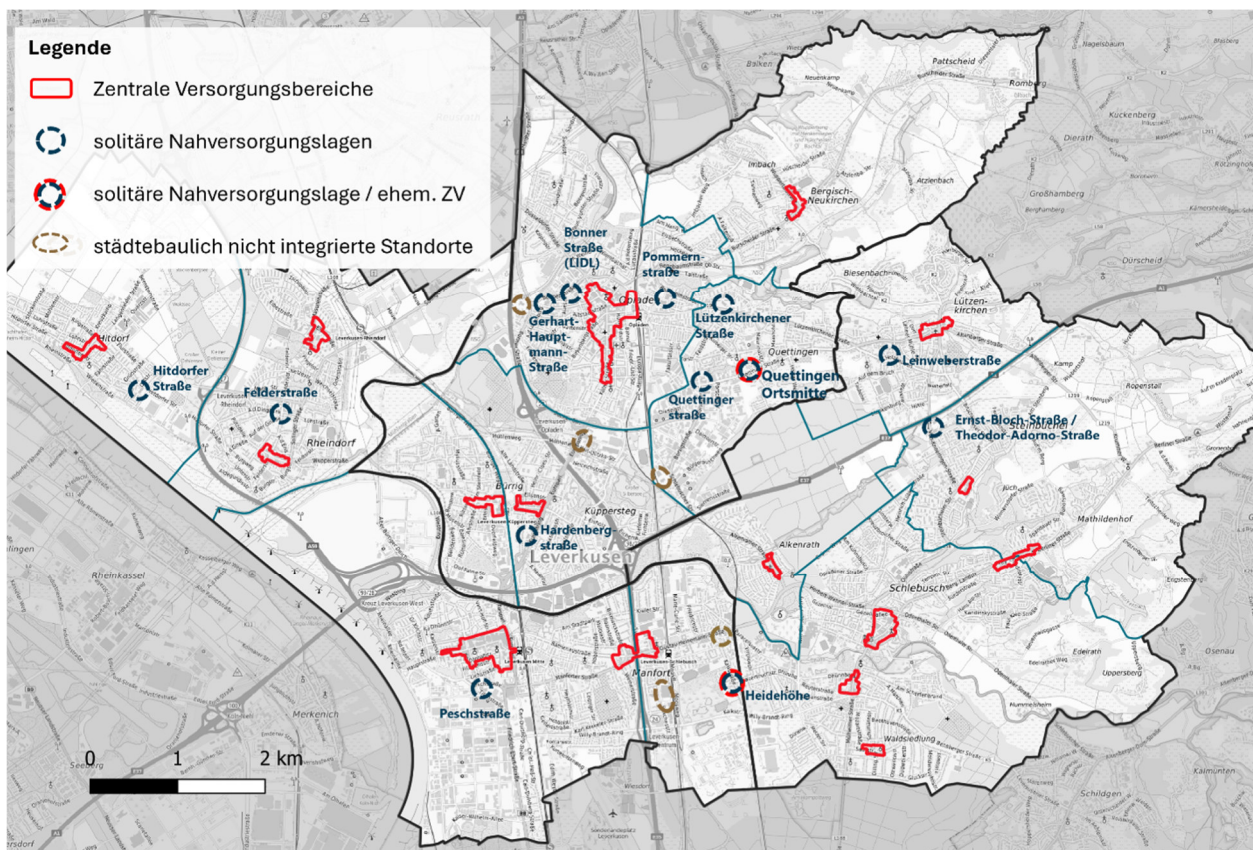
---

<sup>1</sup> nur Hauptsortiment; <sup>2</sup> 1.580 m<sup>2</sup> Lebensmittel-VKF im zugeordneten Versorgungsgebiet; <sup>3</sup> 9,3 Mio. € Lebensmittelumsatz p. a. im zugeordneten Versorgungsgebiet (u. a. mit Standort PENNY, Gneisenaustraße)

## 8 Solitäre Nahversorgungslagen

Über die Zentralen Versorgungsbereiche hinaus wird die Nahversorgung im Stadtgebiet durch Solitäre Nahversorgungslagen in städtebaulich integrierten Lagen sichergestellt. Insgesamt sind 13 solcher Solitären Nahversorgungslagen im Leverkusener Stadtgebiet auszumachen, die im Folgenden dargestellt und bewertet werden. Ausgenommen sind dabei die Standorte Quettingen Ortsmitte und Heidehöhe, die als bisherige Zentrale Versorgungsbereiche Quettingen bzw. Heidehöhe / Sauerbruchstraße bereits im Kapitel 6.5 bzw. 7.8 bewertet wurden. Die Überprüfung ergab insbesondere aufgrund eines äußerst geringen Besatzes eine Empfehlung zur Rücknahme und einer daraus folgenden Neueinstufung als Solitäre Nahversorgungslage.

**Abb. 27: Zentrale Versorgungsbereiche und Solitäre Nahversorgungslagen im Stadtgebiet Leverkusen**



Quelle: cima (2025)

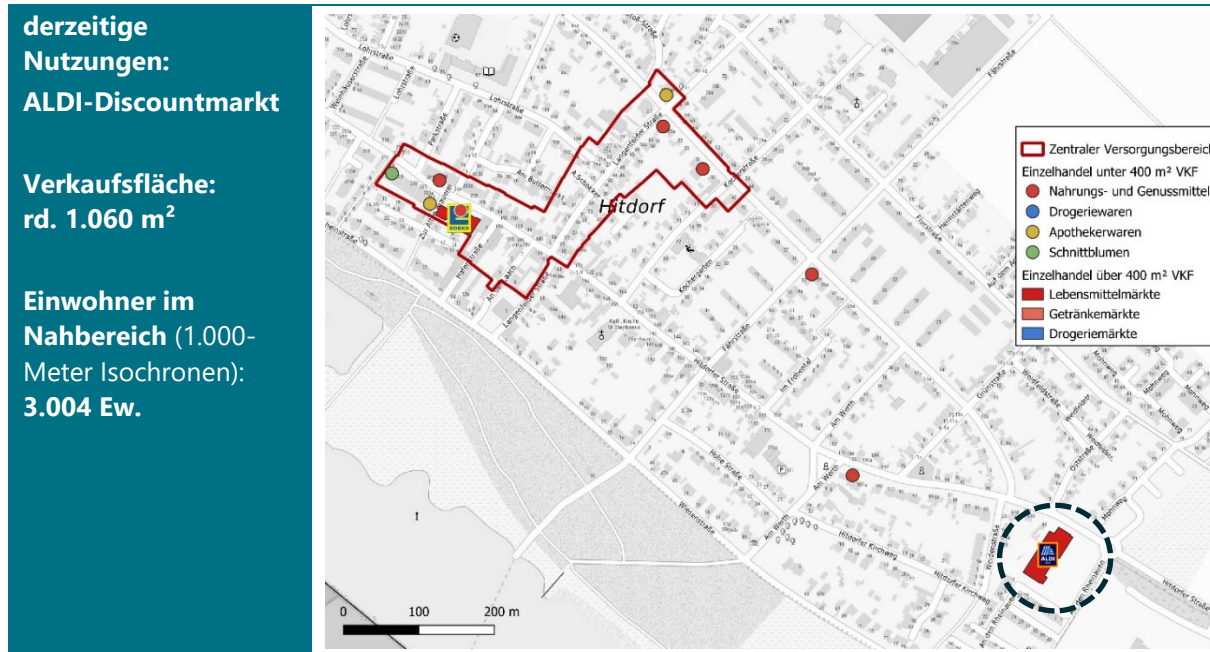
Jeder Steckbrief beinhaltet auch eine zusammenfassende Bewertung des Standortes in Form einer „Ampelbewertung“. Die Bewertung erfolgt nach vier Themenfeldern anhand von insgesamt neun Indikatoren. Das verwendete Bewertungsschema ist der nachfolgenden Abb. 28 zu entnehmen.

**Abb. 28: Bewertungskriterien zur zusammenfassenden Bewertung der Solitären Nahversorgungslagen**

	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>Funktionstüchtigkeit 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)

## 8.1 Hitdorf – Standort Hitdorfer Straße (ALDI)

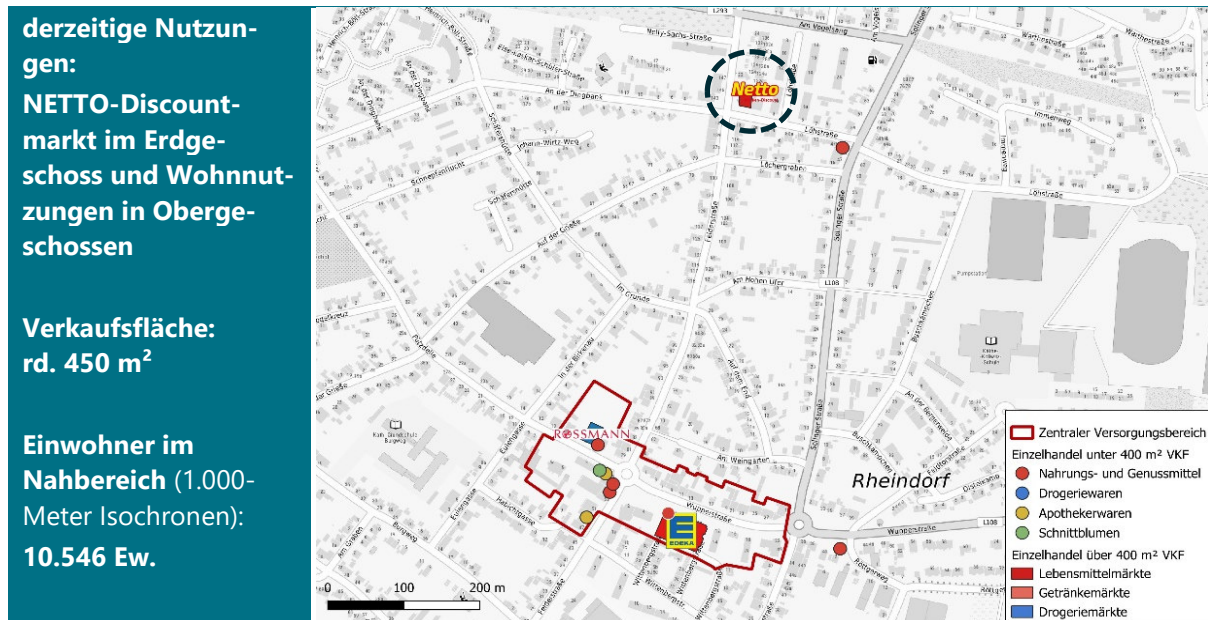


<b>Lage / Umgebung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ der ausschließlich eine ALDI-Filiale umfassende Solitärstandort liegt am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Hitdorf; süd- und westseitig ist der Standort von Wohnbebauung umgeben, im Norden folgen jenseits der Hitdorfer Straße ebenfalls Wohngebäude; lediglich nach Osten schließen sich gewerblich genutzte Flächen an (Mazda Motors Deutschland)</li> </ul>
<b>Verkehrliche Rahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hitdorfer Straße, die Haupterschließungsachse des Stadtteils Hitdorf, führt unmittelbar nordseitig am Standort vorbei</li> <li>▪ Anbindung an Hitdorfer Straße über Kreisverkehr; Zufahrt erfolgt über die Straße „An den Rheinauen“</li> <li>▪ Parkplätze: ausreichendes und dem Marktgebäude vorgelagertes Stellplatzangebot vorhanden</li> <li>▪ ÖPNV: Bushaltestelle im Standortumfeld vorhanden (Haltestelle „Hitdorf Oststraße“, rd. 100 m östlich an der Hitdorfer Straße)</li> </ul>
<b>Architektur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ typische Gemengelage</li> <li>▪ einstöckige Handelsimmobilie mit Giebeldach; angrenzende Wohnbebauung überwiegend durch Reihenhäuser geprägt, kleines Neubaugebiet am Mohnweg (nördlich der Hitdorfer Straße); in östlicher Richtung finden sich Gewerbenutzungen</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)</li> <li>▪ Flächennutzungsplan: Mischgebiet (MI)</li> <li>▪ Bebauungsplan: 80 / I 1. Ä; Festsetzung eines Mischgebietes</li> </ul>
<b>einzelhandels-spezifische Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches</li> <li>▪ ergänzender Solitärstandort in integrierter Lage</li> </ul>
<b>nächstgelegener Zentraler Versorgungsbereich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgungszentrum Hitdorf (rd. 700 m westlich)</li> </ul>
<b>räumliches Versorgungsgebiet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Hitdorf; Kaufkraftzuflüsse aus Rheindorf zu erwarten</li> </ul>

<b>NuG-Verkaufs- flächenausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Hitdorf: 0,25 m<sup>2</sup> / Ew. (leicht unterdurchschnittlich)</li> </ul>
<b>Standortbewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ für die Nahversorgung im Stadtteil Hitdorf geeigneter Ergänzungsstandort in städtebaulich integrierter Stadtteilrandlage; Verkaufsflächendimensionierung angemessen und ausreichend</li> </ul>
<b>Eigentümer- / Betreiberplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ aktuell keine Erweiterungspläne für das Zentrum bekannt (Stand 12 / 2024); außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches ist am Kreisverkehr Hitdorfer Straße / Mohnweg eine Apotheke in einem Wohnungsneubau geplant</li> </ul>
<b>Handlungs- empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>kein direkter Handlungsbedarf</b></li> <li>▪ Anpassung des B-Plans im Falle eines erneuten Erweiterungsvorhabens (Festsetzung des Einzelhandels auf den Bestand)</li> </ul>

Städtebauliche Situation			Marktauftritt		
-	+ / -	+	-	+ / -	+
städtebauliche Integration		☑	Größe des Marktes		☑
ÖPNV-Anbindung		☑	Marktgängigkeit		☑
Versorgungssituation			Entwicklungspotenziale		
-	+ / -	+	-	+ / -	+
Einwohner 1.000-Meter Radius	☐		Planungen des Betreibers	☐	
NuG / Ew. im Stadtteil	☐		Alternativfläche im Umfeld	☐	
Lage im Stadtteil mit ZVB		☑			

## 8.2 Rheindorf – Standort Felderstraße (NETTO)

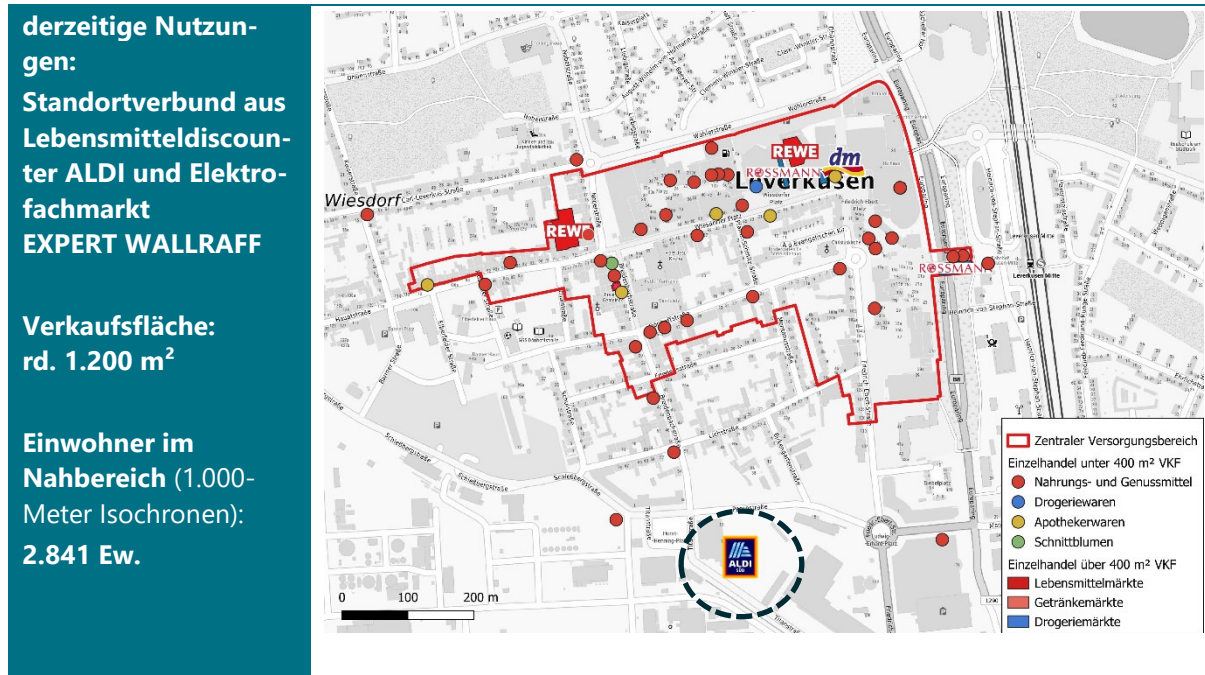


<b>Lage / Umgebung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>der kleinflächige Lebensmitteldiscounter in Solitärage liegt in einem dicht bebauten Wohngebiet im Stadtteil Rheindorf; das unmittelbare Standortumfeld wird in alle Richtungen durch Wohnnutzungen geprägt</li> <li>keine weiteren gewerblichen Nutzungen im unmittelbaren Standortumfeld</li> </ul>
<b>Verkehrliche Rahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>reine Wohngebietslage ohne direkte Anbindung an innerstädtische Hauptverkehrsstraße o. ä.; Solinger Straße, als zentrale Nord-Süd-Verkehrsachse im Stadtteil Rheindorf verläuft ca. 150 m östlich</li> <li>Parkplätze: der Markt verfügt nur über einige wenige Parkplätze, dies scheint angesichts der geringen Verkaufsflächengröße und einer vorrangigen Nahversorgung jedoch verträglich</li> <li>ÖPNV: mehrere Bushaltestellen im näheren Standortumfeld vorhanden (&lt; 200 m Entfernung zu den Haltestellen „Am Vogelsang“, „Löhstraße“ und „Am Hohen Ufer“)</li> </ul>
<b>Architektur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>klassische Wohngebietslage</li> <li>Wohn- und Geschäftsgebäude mit kleinflächigem Ladenlokal im Erdgeschoss; unmittelbare Umgebung durch Wohngebäude (v. a. Mehrfamilien- aber auch Reihenhäuser) geprägt</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)</li> <li>Flächennutzungsplan: Allgemeines Wohngebiet (WA)</li> <li>Bebauungsplan: <u>kein</u> B-Plan (Gebiet nach § 34 BauGB)</li> </ul>
<b>einzelhandels-spezifische Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches</li> <li>ergänzender Solitärstandort in vollintegrierter Wohngebietslage</li> </ul>
<b>nächstgelegene Zentrale Versorgungsbereiche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungszentrum Rheindorf-Süd (ca. 500 m südlich)</li> <li>Nahversorgungszentrum Rheindorf-Nord (ca. 800 m nördlich)</li> </ul>
<b>räumliches Versorgungsgebiet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadtteil Rheindorf, jedoch auf die Teilbereiche der umgebenden Wohngebiete beschränkt</li> </ul>
<b>NuG-Verkausflächenausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadtteil Rheindorf: 0,25 m<sup>2</sup> / Ew. (leicht unterdurchschnittlich)</li> </ul>

<b>Standortbewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>planerisch zu befürwortender, integrierter Ergänzungsstandort mit einem hohen Bevölkerungspotenzial im Standortumfeld</li> <li>eindeutige Nahversorgungsfunktion; das Kundeneinzugsgebiet bleibt auf die unmittelbar angrenzenden, dicht bebauten Wohngebiete beschränkt</li> <li>Verkaufsflächendimensionierung liegt deutlich unter derzeitigen Marktanforderungen der Lebensmitteldiscounter</li> </ul>
<b>Eigentümer- / Betreiberplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>aktuell keine Erweiterungspläne bekannt (Stand 12 / 2024)</li> </ul>
<b>Handlungsempfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>kein unmittelbarer Handlungsbedarf</b>; eine Erweiterung ist bereits aufgrund der Lage des Marktes in einem Wohn- und Geschäftshaus schwierig zu realisieren; bis zur Grenze der Großflächigkeit ist sie aber genehmigungsfähig</li> </ul>

Städtebauliche Situation	-	+ / -	+	Marktauftritt	-	+ / -	+
städtebauliche Integration			☑	Größe des Marktes	☐		
ÖPNV-Anbindung			☑	Marktgängigkeit	☐		
Versorgungssituation	-	+ / -	+	Entwicklungspotenziale	-	+ / -	+
Einwohner 1.000-Meter Radius			☑	Planungen des Betreibers	☐		
NuG / Ew. im Stadtteil		☐		Alternativfläche im Umfeld	☐		
Lage im Stadtteil mit ZVB			☑				

### 8.3 Wiesdorf – Standort Peschstraße (ALDI)

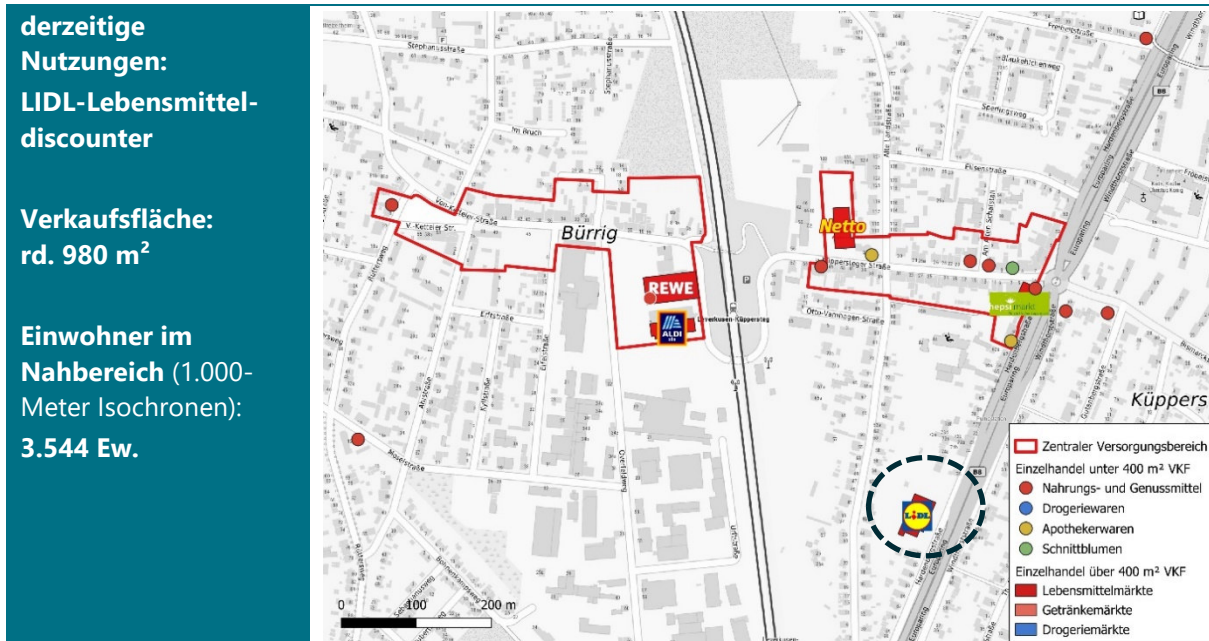


<b>Lage / Umgebung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ der großflächige Lebensmitteldiscounter ist an einem Verbundstandort mit einem Elektrofachmarkt angesiedelt</li> <li>▪ Standortumfeld ist durch die nahe gelegene Wiesdorfer City geprägt; im Süden grenzt der Standort unmittelbar an den CHEMPARK</li> </ul>
<b>Verkehrliche Rahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anbindung über Peschstraße; Friedrich-Ebert-Straße (B 8) liegt rd. 150 m östlich</li> <li>▪ Parkplätze: der Verbundstandort verfügt über eine ausreichende Zahl an Parkplätzen</li> <li>▪ ÖPNV: Bushaltestelle im näheren Standortumfeld vorhanden (Haltestelle „Manforter Straße“ rd. 200 m östlich gelegen)</li> </ul>
<b>Architektur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemengelage: klassische Einzelhandelsimmobilien am Standort selbst; südlich Gewerbe- bzw. Industrieflächen (CHEMPARK); östlich angrenzend Flächen des Chemieunternehmens KRONOS TITAN; nördlich der Peschstraße Wohn- sowie Wohn- und Geschäftsgebäude mit Ladenlokalnutzungen in Erdgeschosslage, einzelne rein gewerbliche Nutzungen (z. B. Kfz-Handel)</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB); Übergangsbereich zu gewerblichen und industriellen Nutzungen (GIB)</li> <li>▪ Flächennutzungsplan: Kerngebiet (MK)</li> <li>▪ Bebauungsplan: 122 / b / I (Festsetzung als Kerngebiet)</li> <li>▪ Vorgaben des gesamtstädtischen Seveso II-Konzeptes (2015) sind zu beachten (Einschränkungen zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen)</li> </ul>
<b>einzelhandels-spezifische Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches</li> <li>▪ ergänzender, zentrumsnaher Solitärstandort, eingeschränkte städtebauliche Integration</li> </ul>
<b>nächstgelegener Zentraler Versorgungsbereich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hauptzentrum Leverkusen City (ca. 250 m nördlich)</li> </ul>
<b>Versorgungsgebiet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Statistischer Bezirk Wiesdorf-West im Stadtteil Wiesdorf</li> </ul>
<b>NuG-Verkaufs-flächenausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Wiesdorf: 0,41 m<sup>2</sup> / Ew. (durchschnittlich)</li> </ul>

<b>Standortbewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standortbesonderheit: Restriktionen hinsichtlich zulässiger Nutzungen im Umfeld des CHEMPARKs (Seveso-III-Richtlinie, Planungszone 1 des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes)</li> <li>▪ Bevölkerungspotenzial im Nahbereich nach Süden und Westen durch CHEMPARK beschnitten</li> <li>▪ zum Teil Nahversorgungsfunktion, insbesondere für Wohngebiet südlich der City Wiesdorf</li> <li>▪ Ergänzung der Angebotsstruktur im Hauptzentrum Leverkusen City, in dem derzeit kein Lebensmitteldiscountangebot besteht</li> </ul>
<b>Eigentümer- / Betreiberplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nach erfolgter Verkaufsflächenerweiterung (2023) derzeit keine weitere Planung</li> </ul>
<b>Handlungsempfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkaufsflächenerweiterung erfolgte im Jahr 2023; aktuell kein Handlungsbedarf</li> <li>▪ <b>vor dem Hintergrund der Lage außerhalb des Hauptzentrums Wiesdorf, einer fehlenden unmittelbaren Standortintegration sowie des nach Süden beschnittenen Nahbereiches ist über die im Jahr 2023 vorgenommene Erweiterung hinaus von einer Erweiterung der Verkaufsfläche abzusehen</b></li> <li>▪ der Bebauungsplan Nr. 122b / I soll mittelfristig geändert oder neu aufgestellt werden, um zukünftig an dem Standort schutzbedürftige Nutzungen auch planungsrechtlich auszuschließen (Priorität IA gemäß Arbeitsprogramm Bauleitplanung 2021 - 2022, vgl. Anlage 1 zur Beschlussvorlage 2020 / 0078 / 1)</li> </ul>

Städtebauliche Situation	-	+ / -	+	Marktauftritt	-	+ / -	+
städtebauliche Integration	❑			Größe des Marktes			❑
ÖPNV-Anbindung			❑	Marktgängigkeit			❑
Versorgungssituation	-	+ / -	+	Entwicklungspotenziale	-	+ / -	+
Einwohner 1.000-Meter Radius	❑			Planungen des Betreibers			❑
NuG / Ew. im Stadtteil		❑		Alternativfläche im Umfeld	❑		
Lage im Stadtteil mit ZVB			❑				

## 8.4 Küppersteg – Standort Hardenbergstraße (LIDL)



### Lage / Umgebung

- Solitärstandort in Form eines Lebensmitteldiscounters
- entlang der Hardenbergstraße sowohl nördlich als auch südlich angrenzend Wohngebäude
- westseitig schließen sich ebenfalls Wohnhäuser an, die über die parallel verlaufende Alte Landstraße erschlossen werden und rückseitig zum LIDL-Standort liegen; da kein Fußgängerdurchgang besteht, besteht für die dortige Wohnbevölkerung eine eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit (ca. 650 m Fußweg)
- nach Osten besteht mit der am Standort vorbeiführenden und unmittelbar parallel zur Hardenbergstraße verlaufenden, vierspurig ausgebauten Bundesstraße B 8 (hier Europaring) eine deutliche städtebauliche Barriere; der Fußweg zu dem Markt von den unmittelbar gegenüber liegenden Wohngebäuden an der Windthorststraße rd. 600 m
- trotz einer formal gegebenen städtebaulichen Integration, besteht faktisch kaum Wohngebietsanschluss
- Nahversorgungszentrum Küppersteg mit dichten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im nahen nördlichen Standortumfeld

### Verkehrliche Rahmenbedingungen

- Anbindung über Hardenbergstraße (schmale Einbahnstraße); von Bundesstraße B 8 lediglich Sichtverbindung gegeben
- Parkplätze: ausreichende Zahl an gut einsehbaren Parkplätzen vorhanden
- ÖPNV: Bushaltestelle im weiteren Standortumfeld vorhanden (Haltestellen „Küppersteger Straße“ und „Am Neuenhof“ jeweils rd. 300 m nördlich bzw. südlich des Standorts)

### Architektur

- Wohngebietslage
- klassische, einstöckige Lebensmittelmarktimmobilie; Wohngebiete im unmittelbaren Standortumfeld, v. a. durch Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften und einzelne Mehrfamilienhäuser geprägt; deutliche städtebauliche Zäsur mit Bundesstraße B 8 nach Osten

### Planungsrecht

- Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
- Flächennutzungsplan: Mischgebiet (MI)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bebauungsplan: 113 / 73 – Wohnsiedlung Neuenhof, Festsetzung als Mischgebiet</li> </ul>
<b>einzelhandels-spezifische Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches</li> <li>▪ siedlungsräumliche Integration, faktisch aufgrund gegebener Strukturen und der Standorterschließung jedoch nur geringfügiger direkter Wohngebietsanschluss</li> </ul>
<b>nächstgelegener Zentraler Versorgungsbereich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgungszentrum Küppersteg (ca. 300 m nördlich)</li> </ul>
<b>Versorgungsgebiet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Küppersteg</li> </ul>
<b>NuG-Verkaufs-flächenausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Küppersteg: 0,30 m<sup>2</sup> / EW (durchschnittlich, 2017 vor EDEKA-Schließung am Standort Adolf-Kaschny-Straße noch 0,38)</li> </ul>
<b>Standortbewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gut einsehbarer Standort mit formaler städtebaulicher Integration in direkter Nachbarschaft zu einem Zentralen Versorgungsbereich mit hohen Überschneidungen der fußläufigen Nahbereiche</li> </ul>
<b>Eigentümer- / Betreiberplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ derzeit kein Erweiterungsinteresse bekundet</li> </ul>
<b>Handlungsempfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die Erweiterung des Marktes auf rd. 980 m<sup>2</sup> wurde aufgrund der Vorgaben der BauNVO (1968) genehmigt</li> <li>▪ <b>Erweiterung aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Zentralen Versorgungsbereich, sowie aufgrund der verkehrsräumlichen Erschließung eines eingeschränkten tatsächlichen fußläufigen Nahbereiches nicht zu empfehlen</b></li> <li>▪ <b>Bauleitplanverfahren mit einer Beschränkung der Verkaufsfläche auf den Bestand sowie Anpassung an aktuelle BauNVO wird empfohlen</b></li> </ul>

<b>Städtebauliche Situation</b>	-	+ / -	+	<b>Marktauftritt</b>	-	+ / -	+
städtebauliche Integration		□		Größe des Marktes		□	
ÖPNV-Anbindung			□	Marktgängigkeit			□
<b>Versorgungssituation</b>	-	+ / -	+	<b>Entwicklungspotenziale</b>	-	+ / -	+
Einwohner 1.000-Meter Radius	□			Planungen des Betreibers	□		
NuG / Ew. im Stadtteil		□		Alternativfläche im Umfeld	□		
Lage im Stadtteil mit ZVB			□				

## 8.5 Quettingen – Standort Lützenkirchener Straße (ALDI)

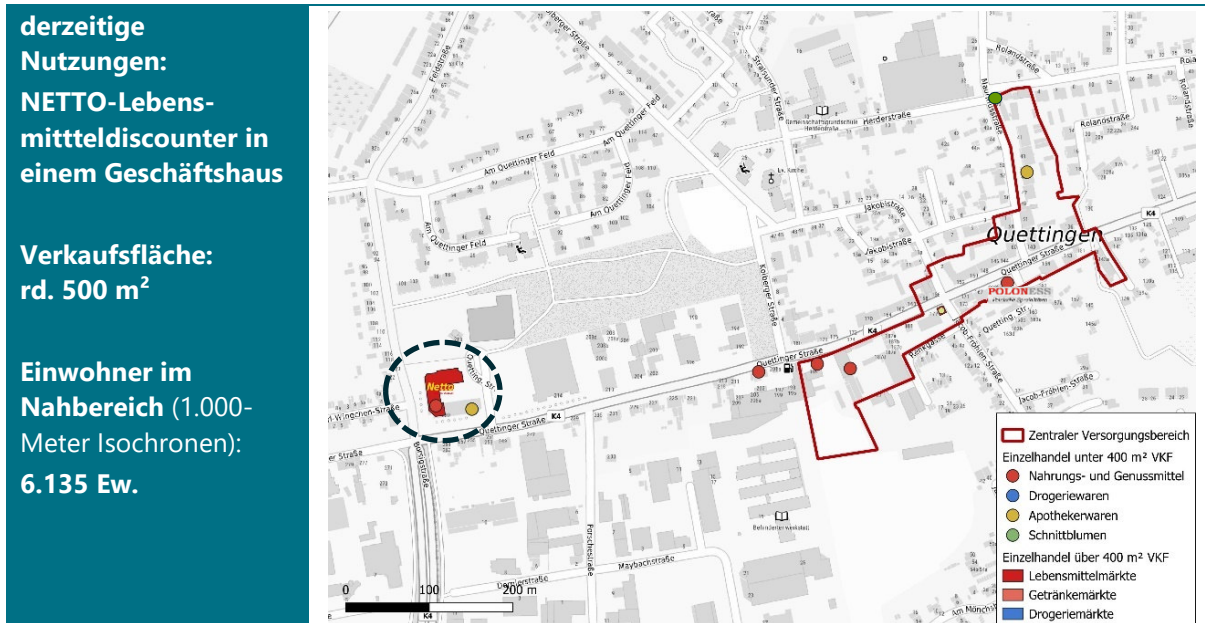


<b>Lage / Umgebung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>der Solitärstandort umfasst ausschließlich die ALDI-Filiale</li> <li>städtebaulich vollintegrierte Lage mit allseitigen Wohnnutzungen im Umfeld</li> </ul>
<b>Verkehrliche Rahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gute Anbindung über Lützenkirchener Straße als wichtiger Ost-West-Verbindung im nördlichen Stadtgebiet (Opladen – Lützenkirchen)</li> <li>Parkplätze: ausreichende Zahl an Parkplätzen vorhanden (ca. 70 Stellplätze)</li> <li>ÖPNV: Bushaltestelle im unmittelbaren Standortumfeld vorhanden (Haltestelle „Feldstraße“ direkt am Standort)</li> </ul>
<b>Architektur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohngebietslage</li> <li>Lebensmitteldiscounter in Form einer klassischen Handelsimmobilie; im nördlichen Umfeld – „rückseitig“ zum Standort – typische nachkriegsmoderne Mehrfamilienhaus-Wohnsiedlung (verkehrliche Erschließung Am Weidenbusch aber Fußgängerzuweg zum Marktstandort); jenseits der Lützenkirchener Straße ebenfalls kompakte Wohngebiete, vereinzelt kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz entlang der Lützenkirchener Straße als lokalräumliche Hauptverkehrsachse</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)</li> <li>Flächennutzungsplan: Allgemeines Wohngebiet (WA)</li> <li>Bebauungsplan: kein B-Plan (Gebiet nach § 34 BauGB)</li> </ul>
<b>einzelhandels-spezifische Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches</li> <li>siedlungsintegriert durch baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen im fußläufigen Nahbereich</li> </ul>
<b>nächstgelegene Zentrale Versorgungsbereiche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungszentrum Quettingen (ca. 900 m südöstlich)</li> <li>Stadtbezirkszentrum Opladen (ca. 1,1 km westlich)</li> </ul>
<b>Versorgungsgebiet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadtteil Quettingen, das Einzugsgebiet erstreckt sich bis in Teilbereiche der nahegelegenen Wohngebiete im äußersten Osten des Stadtteils Opladen</li> </ul>
<b>NuG-Verkaufs-flächenausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadtteil Quettingen: 0,37 m<sup>2</sup> / EW (durchschnittlich)</li> <li>der Stadtteil ist jedoch maßgeblich durch Lebensmittelmärkte ohne städtebauliche Integration geprägt (Anbieter REWE und ALDI an der Schlebuscher Straße (Gewerbegebietslage))</li> </ul>

<b>Standortbewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>städttebaulich vollintegrierter Standort in verdichtetem Siedlungszusammenhang mit einem hohen Bevölkerungspotenzial sowie einer guten Verkehrsanbindung</li> </ul>
<b>Eigentümer- / Betreiberplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>derzeit keine weiteren Veränderungen geplant</li> </ul>
<b>Handlungsempfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Genehmigung für eine Erweiterung auf 976 m<sup>2</sup> VKF wurde erteilt; aktuell kein weiterer Handlungsbedarf</li> <li><b>Aufstellung eines B-Plans mit einer entsprechenden VK-Obergrenze mittelfristig anzustreben</b></li> </ul>

<b>Städtebauliche Situation</b>	-	+ / -	+	<b>Marktauftritt</b>	-	+ / -	+
städttebauliche Integration			☑	Größe des Marktes		☐	
ÖPNV-Anbindung			☑	Marktgängigkeit			☑
<b>Versorgungssituation</b>	-	+ / -	+	<b>Entwicklungspotenziale</b>	-	+ / -	+
Einwohner 1.000-Meter Radius			☑	Planungen des Betreibers		☐	
NuG / Ew. im Stadtteil			☑	Alternativfläche im Umfeld	☐		
Lage im Stadtteil mit ZVB			☑				

## 8.6 Quettingen – Standort Quettinger Straße (NETTO)



<b>Lage / Umgebung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerbeimmobilie mit breitem Einzelhandels- und Dienstleistungsmix (NETTO-Discountmarkt, Apotheke, Restaurant sowie in OG Arztpraxen)</li> <li>▪ an der Feldstraße gegenüberliegend (inkl. Karl-Wingchen-Straße) finden sich einzelne Wohngebäude; auf gegenüberliegender Straßenseite der Quettinger Straße besteht ebenfalls eine Reihe Wohnhäuser; somit ist der Standort defacto als teilintegriert zu bewerten</li> <li>▪ nördlich des Grundstücks befindet sich ein Tennisplatz, östlich folgt produzierendes Gewerbe (DMG Gruppe) und im weiteren Verlauf in Richtung des Quettinger Zentrums mehrere Betriebe des KFZ-Gewerbes</li> <li>▪ das weitere Umfeld des Standorts ist weitestgehend gewerblich geprägt (Gewerbegebiet Fixheide, als nach dem CHEMPARK größtes zusammenhängendes Gewerbegebiet im Stadtgebiet); im Norden folgen jenseits des Grünzugs „Quettinger Feld“ kompakte Wohngebiete (Fußweganbindung aus nordöstlicher Richtung bzw. über Feldstraße)</li> </ul>
<b>Verkehrliche Rahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gute Anbindung durch Lage im Kreuzungsbereich Quettinger Straße / Feldstraße als wichtige, lokalräumliche Verkehrsachsen innerhalb des Stadtteils Quettingen</li> <li>▪ Parkplätze: Parkplätze in der Mitte des U-förmigen Gebäudekomplexes vorhanden, von der Straße nicht einsehbar und wenig kundenfreundlich</li> <li>▪ ÖPNV: Bushaltestelle im unmittelbaren Standortumfeld vorhanden (Haltestelle „Quettinger Straße“ direkt vor dem Objekt)</li> </ul>
<b>Architektur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemengelage: im unmittelbaren Umfeld einzelne Mehr- und Einfamilienhäuser, Gewerbehallen östlich des Standorts sowie im weiteren Umfeld im Süden und Westen</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)</li> <li>▪ Flächennutzungsplan: Gewerbegebiet (GE*)</li> <li>▪ Bebauungsplan: Bebauungsplan Nr. 51/79/II (Festsetzung als Gewerbegebiet, BauNVO 1977)</li> </ul>
<b>einzelhandels-spezifische Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches</li> <li>▪ ergänzender Nahversorgungsstandort mit Nutzungsmix aus überwiegend Einzelhandel und (Medizin-)Dienstleistungen</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>da im NVZ Quettingen aktuell ein typischer, größerer Lebensmittelmarkt fehlt und die Nahversorgung somit nicht vollumfänglich gewährleistet ist, kommt dem kleinflächigen NETTO-Discountmarkt aufgrund der räumlichen Nähe eine Kompensationsrolle zu</li> </ul>
<b>nächstgelegener Zentraler Versorgungsbereich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungszentrum Quettingen (ca. 400 m östlich), für das eine Rücknahme angestrebt wird (s. Kap. 6.5)</li> </ul>
<b>Versorgungsgebiet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadtteil Quettingen, schwerpunktmäßig südliche Wohngebiete und Ortskern; Versorgungsfunktion beruht maßgeblich auch auf der gegenwärtig mangelhaften Ausstattung des Nahversorgungszentrums Quettingen</li> </ul>
<b>NuG-Verkaufsflächenausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadtteil Quettingen: 0,37 m<sup>2</sup> / EW (durchschnittlich); mit den beiden an der Schlebuscher Straße ansässigen Märkten REWE und ALDI (Gewerbegebietslage) entfallen jedoch zwei strukturprägende Anbieter auf einen Standort in städtebaulich nicht integrierter Lage</li> </ul>
<b>Standortbewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>städtebaulich faktisch (teil-)integrierter Standort, wenngleich im weiteren Umfeld gewerbliche Nutzungen überwiegen</li> <li>aufgrund der Randlage zum Gewerbegebiet Fixheide bleibt die Ergänzungsfunktion als Nahversorger räumlich begrenzt; einschränkend ist zudem auf die Nähe zum NVZ Quettingen zu verweisen, auf das Einzelhandelsvorhaben zu lenken sind</li> </ul>
<b>Eigentümer- / Betreiberplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>derzeit keine Veränderungen geplant</li> </ul>
<b>Handlungsempfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Handlungsbedarf zur planungsrechtlichen Steuerung ergibt sich aus der veralteten Grundlage des Bebauungsplans (BauNVO 1977)</li> <li><b>eine (großflächige) Erweiterung ist auf Grund der Lage außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche und des vergleichsweise geringen Bevölkerungspotenzials im fußläufigen Einzugsbereich nicht zu befürworten;</b> aufgrund der bestehenden baulichen Situation der Bestandsimmobilie ist zudem voraussichtlich kein Flächenpotenzial vorhanden; <b>eine Erweiterung bis zur Grenze der Großflächigkeit wird als verträglich eingestuft</b></li> </ul>

<b>Städtebauliche Situation</b>	-	+ / -	+	<b>Marktauftritt</b>	-	+ / -	+
städtebauliche Integration		□		Größe des Marktes	□		
ÖPNV-Anbindung			□	Marktgängigkeit		□	
<b>Versorgungssituation</b>	-	+ / -	+	<b>Entwicklungspotenziale</b>	-	+ / -	+
Einwohner 1.000-Meter Radius		□		Planungen des Betreibers	□		
NuG / Ew. im Stadtteil			□	Alternativfläche im Umfeld	□		
Lage im Stadtteil mit ZVB			□				

## 8.7 Opladen – Standort Gerhart-Hauptmann-Straße (REWE)

**derzeitige Nutzungen:**  
REWE-Vollsortimenter mit Backshop und separater REWE-Getränkemarkt

**Verkaufsfläche:**  
rd. 1.450 m<sup>2</sup> (inkl. Getränkemarkt)

**Einwohner im Nahbereich** (1.000-Meter Isochronen):  
**9.225 Ew.**

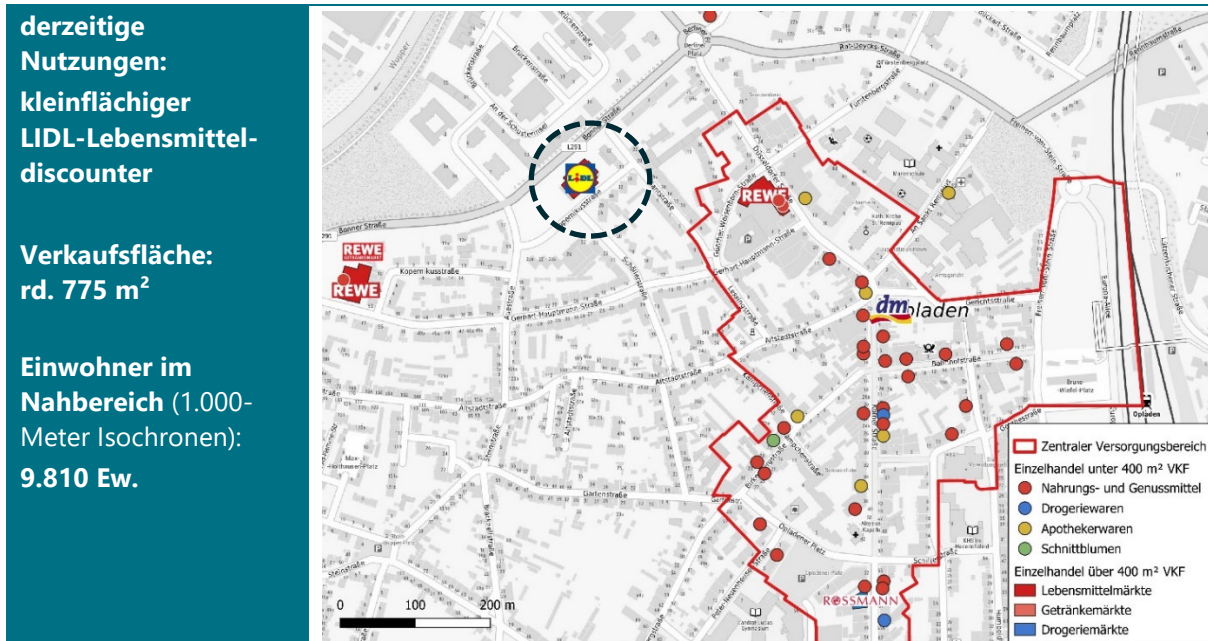
<b>Lage / Umgebung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ das Plangrundstück grenzt im Osten und Süden unmittelbar an Wohnbereiche an; vereinzelt Gewerbenutzungen im Umfeld</li> <li>▪ im Nordwesten findet sich jenseits der Bonner Straße entlang des Flusslaufes der Wupper ein größerer Grünbereich</li> <li>▪ aufgrund des unmittelbaren Wohngebietsanschlusses in mindestens zwei Himmelsrichtungen ist der <b>Planstandort</b> als <b>städtebaulich integriert</b> zu bewerten</li> </ul>
<b>Verkehrliche Rahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sehr gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit über Bonner Straße als wichtige Erschließungsachse im Stadtteil Opladen gegeben</li> <li>▪ Parkplätze: in ausreichendem Umfang vorhanden</li> <li>▪ ÖPNV: nächstgelegene Bushaltestelle („Leverkusen Bonner Straße“) ca. 250 m entfernt</li> </ul>
<b>Architektur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mischgebietslage mit dominierender Wohnnutzung in siedlungsräumlicher Randlage; vorhandener Markt fügt sich gut in die vorhandenen Strukturen ein</li> <li>▪ der Eigentümer plant eine Neuordnung des Grundstücks mit einer kombinierten Wohn- / Einzelhandelsnutzung, die auch eine städtebauliche Aufwertung beinhaltet</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)</li> <li>▪ Flächennutzungsplan: Mischgebiet (MI)</li> <li>▪ Bebauungspläne:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 76/II – Schusterinsel: Festsetzung als Mischgebiet</li> <li>- 242 / II „Opladen – Zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ zur Überplanung des gesamten Geltungsbereiches des Ursprungsplans Nr. 76/II in Aufstellung</li> </ul> </li> </ul>
<b>einzelhandels-spezifische Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches</li> <li>▪ Solitäre Nahversorgungslage; städtebauliche Integration mit eindeutiger Nahversorgungsfunktion gegeben</li> </ul>
<b>nächstgelegener Zentraler Versorgungsbereich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtbezirkszentrum Opladen (Entfernung ca. 600 m)</li> </ul>
<b>Versorgungsgebiet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Opladen, schwerpunktmäßig in Form der angrenzenden Wohngebiete im nordwestlichen Opladen</li> </ul>

<b>NuG-Verkaufs- flächenausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Opladen: 0,32 m<sup>2</sup> / EW (durchschnittlich)</li> </ul>
<b>Standortbewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ städtebaulich integrierter Standort mit Wohngebietsanschluss und Nahversorgungsfunktion mit Überschneidungen des Einzugsgebietes mit anderen Anbietern bzw. des Zentralen Versorgungsbereiches Stadtbezirkszentrum Opladen</li> </ul>
<b>Eigentümer- / Betreiberplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neuaufstellung des Standortes in Planung: Zusammenlegung des Vollsortimenters und des Getränkemarktes mit einer Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um 150 m<sup>2</sup>; Neubau schließt Wohnungen in den Obergeschossen ein; GMA-Auswirkungsanalyse liegt vor</li> </ul>
<b>Handlungsempfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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 ist das planungsrechtliche Ziel, den Bestand mittels Bebauungsplan festzusetzen.</li> </ul>

<b>Städtebauliche Situation</b>	-	+ / -	+	<b>Marktauftritt</b>	-	+ / -	+
städtebauliche Integration			☑	Größe des Marktes*	☐		
ÖPNV-Anbindung			☑	Marktgängigkeit	☐		
<b>Versorgungssituation</b>	-	+ / -	+	<b>Entwicklungspotenziale</b>	-	+ / -	+
Einwohner 1.000-Meter Radius			☑	Planungen des Betreibers		☐	
NuG / Ew. im Stadtteil		☐		Alternativfläche im Umfeld	☐		
Lage im Stadtteil mit ZVB			☑				

\*: ohne separaten Getränkemarkt

## 8.8 Opladen – Standort Bonner Straße (LIDL)

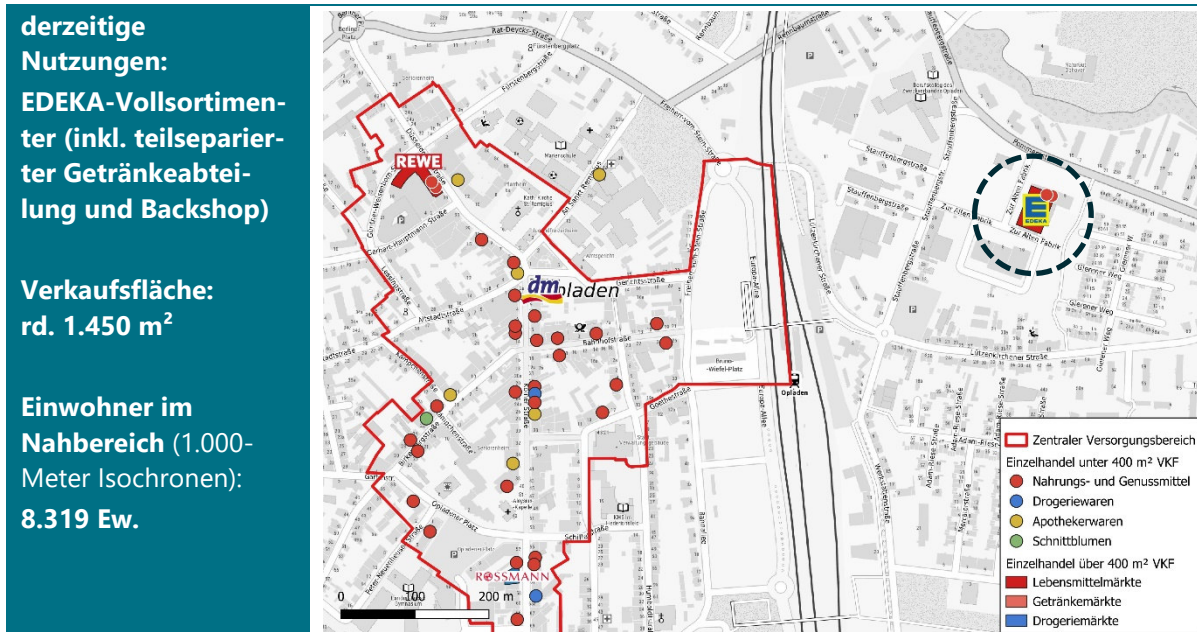


<b>Lage / Umgebung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ das Plangrundstück grenzt in nordöstlicher, östlicher und südwestlicher Richtung unmittelbar an Wohngebiete an; im Süden an der Kopernikusstraße gegenüberliegend findet sich Kfz-Gewerbe (F + S Fahrzeugteile + Service)</li> <li>▪ im Nordwesten folgt jenseits der Bonner Straße das Gewerbegebiet Schusterinsel</li> <li>▪ aufgrund des unmittelbaren Wohngebietsanschlusses in mind. zwei Himmelsrichtungen ist der <b>Planstandort als städtebaulich integriert</b> zu bewerten</li> </ul>
<b>Verkehrliche Rahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sehr gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit über Bonner Straße als wichtige Erschließungsachse im Stadtteil Opladen; Zufahrt zum Markt auch von der Kopernikusstraße möglich</li> <li>▪ Parkplätze: in ausreichendem Umfang vorhanden, gut einsehbar und dem Marktgebäude im südwestlichen Teil des Grundstücks vorgelagert</li> <li>▪ ÖPNV: nächstgelegene Bushaltestelle ca. 300 m entfernt („Berliner Platz“; an der Düsseldorfer Straße im Zentralen Versorgungsbereich)</li> </ul>
<b>Architektur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ typische Gemengelage: mehrgeschossiger, kompakter Wohnungsbau der Nachkriegsmoderne ist dominant (städtebauliche Integration), jedoch sind auch umfangreiche Gewerbebetriebe im unmittelbaren Umfeld prägend</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)</li> <li>▪ Flächennutzungsplan: Mischgebiet (MI)</li> <li>▪ Bebauungspläne:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 76 / II – Schusterinsel (BauNVO: 1977): Festsetzung als Mischgebiet; zusätzliche Festsetzung, dass Einzelhandelsbetriebe (Supermärkte) bis 400 m<sup>2</sup> zulässig sind (Befreiung auf 800 m<sup>2</sup> VKF im Jahr 2012 erteilt)</li> <li>- 242 / II „Opladen – Zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ zur Überplanung des gesamten Geltungsbereiches des Ursprungsplans Nr. 76/II in Aufstellung</li> <li>- B-Plan Nr. 269 / II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ als eigenständiges Verfahren, da Baubehörden des LIDL-Marktes zur Erweiterung der Verkaufsfläche (öffentliche Auslegung bis 07 / 2023)</li> </ul> </li> </ul>

<b>einzelhandels-spezifische Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches</li> <li>▪ Solitärstandort in integrierter Lage</li> </ul>
<b>nächstgelegener Zentraler Versorgungsbereich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtbezirkszentrum Opladen (Entfernung ca. 300 m), weitgehende Einzugsgebietsüberschneidungen mit Anbietern des Zentralen Versorgungsbereiches (u. a. REWE-Markt Düsseldorfer Straße)</li> </ul>
<b>Versorgungsgebiet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Opladen</li> </ul>
<b>NuG-Verkaufs-flächenausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Opladen: 0,32 m<sup>2</sup> / EW (durchschnittlich)</li> </ul>
<b>Standortbewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ städtebaulich integrierte und verkehrlich gut angebundene Lage mit Standortnähe zum Stadtbezirkszentrum Opladen (Zentraler Versorgungsbereich) → hohe Überschneidung im Nahbereich und Kundeneinzugsgebiet</li> </ul>
<b>Eigentümer- / Betreiberplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Betreiber verfolgt Erweiterung des Marktes (1.300 m<sup>2</sup> VKF)</li> </ul>
<b>Handlungsempfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ eine Überprüfung der Stadt- und Regionalverträglichkeit der Erweiterungsplanung durch eine Verträglichkeitsanalyse ist erfolgt; die Verträglichkeitsuntersuchung kommt zu einem positiven Ergebnis; eine Plausibilitätsprüfung ist erfolgt</li> <li>▪ eine Genehmigung kann nach § 34 BauGB erfolgen</li> <li>▪ ein Bebauungsplan, der die geplante Verkaufsfläche festsetzt, ist aufzustellen</li> </ul>

<b>Städtebauliche Situation</b>	-	+ / -	+	<b>Marktauftritt</b>	-	+ / -	+
städtebauliche Integration		□		Größe des Marktes		□	
ÖPNV-Anbindung			□	Marktgängigkeit			□
<b>Versorgungssituation</b>	-	+ / -	+	<b>Entwicklungspotenziale</b>	-	+ / -	+
Einwohner 1.000-Meter Radius			□	Planungen des Betreibers		□	
NuG / Ew. im Stadtteil		□		Alternativfläche im Umfeld	□		
Lage im Stadtteil mit ZVB			□				

## 8.9 Opladen – Standort Pommernstraße (EDEKA)



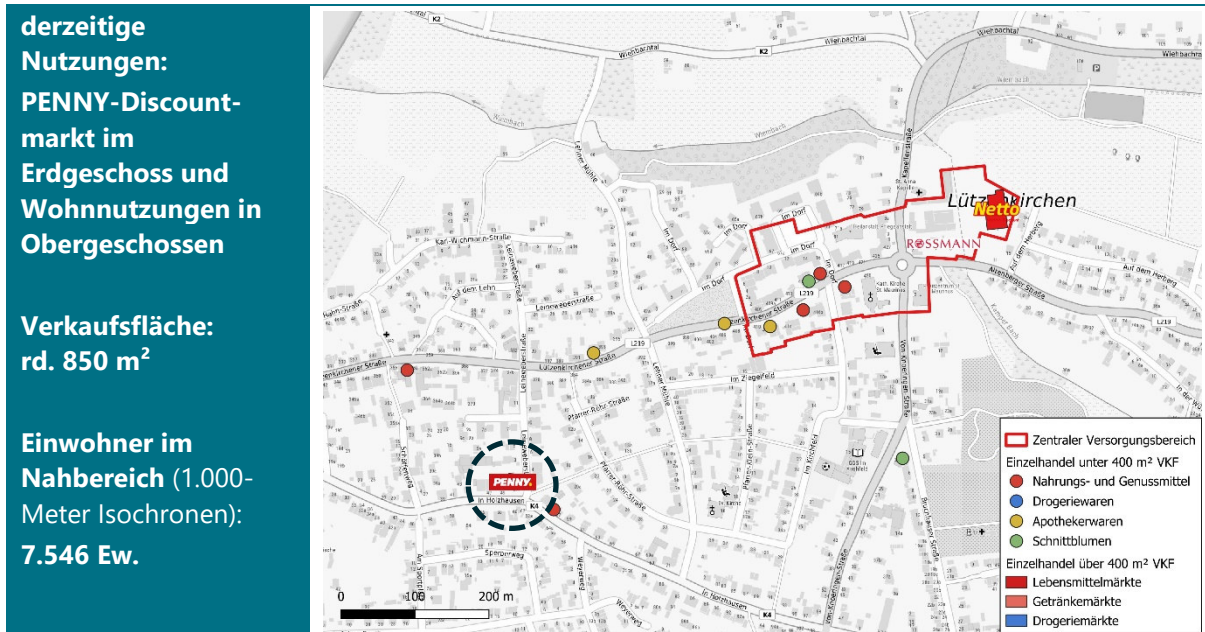
<b>Lage / Umgebung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ solitärer Einzelhandelsstandort mit großflächigem Vollsortimenter mit teilseparierter Getränkeabteilung (eigene zusätzliche Kasse und Eingang mit Durchgang zum Hauptmarkt) und Backshop im Vorkassenbereich</li> <li>▪ unmittelbares Standortumfeld wesentlich durch Wohnen geprägt; städtebauliche Integration gegeben</li> <li>▪ besonders in westlicher und südlicher Richtung im Bereich der Stauffenbergstraße / Zur Alten Fabrik gewerbliche Nutzungen und öffentliche Einrichtungen: u. a. Büro- und Verwaltungsgebäude mit ansässigen Unternehmen des produzierenden Gewerbes, städtischer Einrichtungen (Wirtschaftsförderung Leverkusen mit Coworking und Veranstaltungsräumen in Form des „Probierwerkes Leverkusen“), Finesseinrichtungen sowie Berufskolleg Opladen</li> </ul>
<b>Verkehrliche Rahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gute Anbindung durch Lage an Pommernstraße als wichtiger Ost-West-Verbindung im nördlichen Stadtgebiet (Opladen – Lützenkirchen)</li> <li>▪ Parkplätze: ausreichendes Angebot; kompakte, dem Marktgebäude vorgelagerte Parkplätze</li> <li>▪ ÖPNV: Bushaltestelle im unmittelbaren Standortumfeld vorhanden: Haltestelle „Pommernstraße“ unmittelbar vor dem Objekt</li> <li>▪ Nähe zum Opladener Bahnhof (Entfernung rd. 500 m)</li> </ul>
<b>Architektur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ typische Gemengelage: klassische einstöckige Einzelhandelsimmobilie, kompakte Wohngebiete im Umfeld (Prägung durch Mehrfamilien- und Reihenhäuser) v. a. östlich des Standorts; westlich und südlich breiter Nutzungsmix aus Gewerbe, Verwaltung, Bildung, Freizeit und Wohnen (neue bahnstadt opladen)</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)</li> <li>▪ Flächennutzungsplan: SO H3 (Betrieb Verbrauchermarkt „Pommernweg“)</li> <li>▪ Bebauungsplan: 97 / II Stauffenbergstraße: SO, BauNVO (1990); es besteht ein Beschluss über die Aufhebung des B-Plan Nr. 97 / II (Vorlage Nr. 2022/1420, Beschluss 20.06.2022); mit der Überplanung eines noch aufzustellenden Bebauungsplans für den westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 / II wird dieser Bereich überplant</li> </ul>

<b>einzelhandels-spezifische Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches</li> <li>▪ ergänzender Solitärstandort; städtebauliche Integration gegeben</li> </ul>
<b>nächstgelegener Zentraler Versorgungsbereich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtbezirkszentrum Opladen (Entfernung ca. 900 m)</li> </ul>
<b>Versorgungsgebiet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Opladen, vorrangig für die Wohngebiete östlich der Bahntrasse (städtebauliche Barriere); als nächstgelegener Vollsortimenter besitzt der Markt derzeit auch eine faktische Versorgungsbedeutung für Teilbereiche der Stadtteile Quettingen und Bergisch Neukirchen</li> </ul>
<b>NuG-Verkaufs-flächenausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Opladen: 0,32 m<sup>2</sup> / Ew. (durchschnittlich)</li> </ul>
<b>Standortbewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ planerisch zu befürwortender Ergänzungsstandort in städtebaulich integrierter Lage; Nahversorgungsfunktion für die östlichen Wohngebiete des Stadtteils Opladen, die durch die städtebauliche Barriere der Bahntrasse räumlich vom restlichen Stadtteil getrennt sind</li> </ul>
<b>Eigentümer- / Betreiberplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kein Erweiterungsinteresse bekannt</li> <li>▪</li> </ul>
<b>Handlungsempfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Modernisierung des Marktes erfolgte im September 2024; aktuell kein Handlungsbedarf</li> <li>▪ <b>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</b></li> <li>▪ <b>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</b></li> </ul>

<b>Städtebauliche Situation</b>	-	+ / -	+	<b>Marktauftritt</b>	-	+ / -	+
städtebauliche Integration		□		Größe des Marktes			□
ÖPNV-Anbindung			□	Marktgängigkeit			□
<b>Versorgungssituation</b>	-	+ / -	+	<b>Entwicklungspotenziale</b>	-	+ / -	+
Einwohner 1.000-Meter Radius			□	Planungen des Betreibers	n.b.		
NuG / Ew. im Stadtteil		□		Alternativfläche im Umfeld	□		
Lage im Stadtteil mit ZVB			□				

n.b.: nicht bekannt

## 8.10 Lützenkirchen – Standort Leineweberstraße (PENNY)



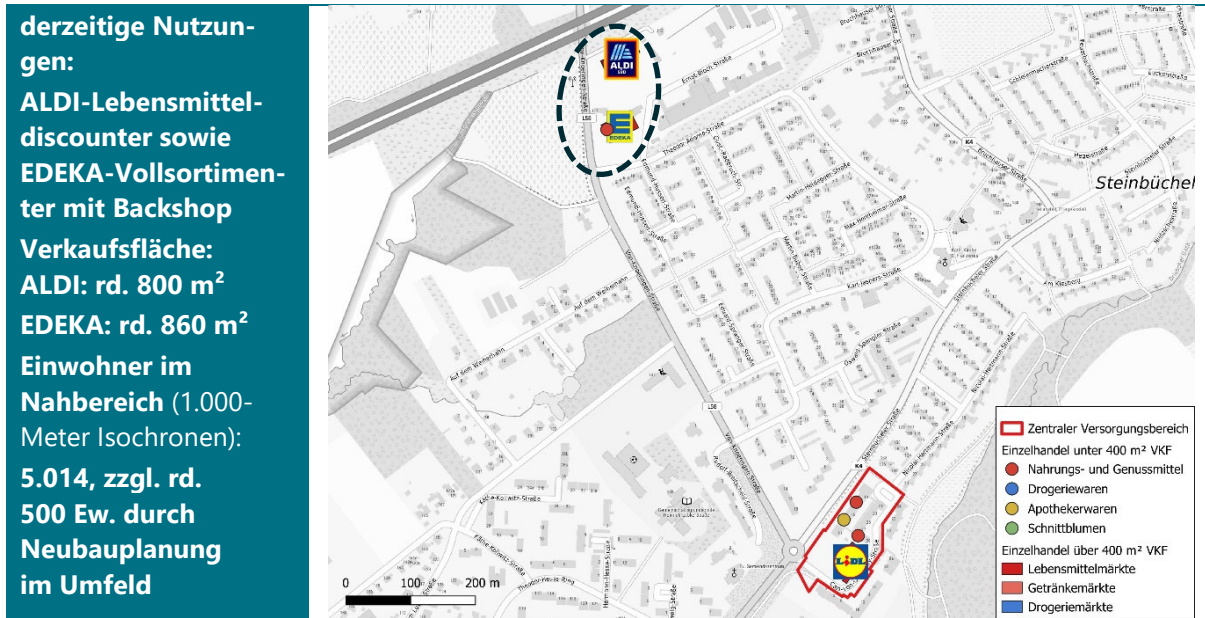
<b>Lage / Umgebung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lebensmitteldiscounter in solitärer Lage</li> <li>▪ vollständige städtebauliche Integration in alle Himmelsrichtungen, kompakte Wohngebiete angrenzend</li> <li>▪ zentrale Lage im Stadtteil Lützenkirchen</li> <li>▪ weitere gewerbliche Nutzungen: Zahnarztpraxis im OG sowie eine Schreinerei in unmittelbarer Nachbarschaft (Leineweberstraße)</li> </ul>
<b>Verkehrliche Rahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sehr gute fußläufige Anbindung der umgebenden Wohngebiete bei hohem Bevölkerungspotenzial</li> <li>▪ keine Anbindung an überregionale Verkehrsträger; die Straße „In Holzhausen“ (Kreisstraße 4), die südlich am Standort vorbeiführt, stellt lediglich eine innerörtliche Verbindung innerhalb des Stadtteils Lützenkirchen dar</li> <li>▪ Parkplätze: rd. 40 vorhandene Stellplätze, mit Zufahrten von der Leineweberstraße und In Holzhausen; schlecht einsehbar und wenig kundenfreundlich, da von den jeweiligen Straßenseiten abgewandt im hinteren, nordwestlichen Bereich des Areals</li> <li>▪ ÖPNV-Anbindung im unmittelbaren Standortumfeld vorhanden: Haltestellen „Am Sportplatz“ und „Weyerweg“ jeweils ca. 100 - 150 m entfernt</li> </ul>
<b>Architektur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ klassische Wohngebietslage: Wohn- und Geschäftsgebäudekomplex mit Ladenlokal im Erdgeschoss; unmittelbare Umgebung durch Wohngebäude geprägt (v. a. Mehrfamilien- aber auch Reihenhäuser)</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)</li> <li>▪ Flächennutzungsplan: Mischgebiet (MI)</li> <li>▪ Bebauungsplan: kein B-Plan (Gebiet nach § 34 BauGB)</li> </ul>
<b>einzelhandels-spezifische Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches</li> <li>▪ ergänzender Solitärstandort in städtebaulich integrierter Lage</li> </ul>
<b>nächstgelegener Zentraler Versorgungsbereich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgungszentrum Lützenkirchen (Entfernung ca. 500 m)</li> </ul>
<b>Versorgungsgebiet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Lützenkirchen, schwerpunktmäßig Wohngebiete im Süden und Westen des Stadtteils</li> </ul>

<b>NuG-Verkaufs- flächenausstattung</b>	▪ Stadtteil Lützenkirchen: 0,16 m <sup>2</sup> / Ew. (deutlich unterdurchschnittlich)
<b>Standortbewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ städtebaulich vollintegrierter Ergänzungsstandort mit eindeutiger Nahversorgungsfunktion und einem hohen Bevölkerungspotenzial im unmittelbaren Umfeld</li> <li>▪ aufgrund der Lage im Wohn- und Geschäftshaus voraussichtlich <b>kein Flächenpotenzial für eine Erweiterung</b> vorhanden</li> </ul>
<b>Eigentümer- / Betreiberplanung</b>	▪ aktuell kein Erweiterungsinteresse bekannt
<b>Handlungs- empfehlung</b>	▪ <b>eine Erweiterung ist auf Grund der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Lützenkirchen sowie der siedlungsintegrierten Lage und einem hohen Bevölkerungspotenzial im Standortumfeld zu befürworten</b>

<b>Städtebauliche Situation</b>	-	+ / -	+	<b>Marktauftritt</b>	-	+ / -	+
städtebauliche Integration			☐	Größe des Marktes		☐	
ÖPNV-Anbindung			☐	Marktgängigkeit	☐		
<b>Versorgungssituation</b>	-	+ / -	+	<b>Entwicklungspotenziale</b>	-	+ / -	+
Einwohner 1.000-Meter Radius			☐	Planungen des Betreibers	n.b.		
NuG / Ew. im Stadtteil	☐			Alternativfläche im Umfeld	☐		
Lage im Stadtteil mit ZVB			☐				

n.b.: nicht bekannt

## 8.11 Steinbüchel – Standort Ernst-Bloch-Straße / Theodor-Adorno-Straße (ALDI / EDEKA)



<b>Lage / Umgebung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>unmittelbar benachbarte Lebensmittelmärkte; räumlich voneinander in Form separater Immobilien, Parkplätze und Zufahrten getrennt</li> <li>südseitig der Theodor-Adorno-Straße schließt Wohnbebauung des Stadtteils Steinbüchel an</li> <li>im Osten folgen Gewerbebetriebe</li> <li>die westlich der beiden Märkte verlaufende Von-Knoeringen-Straße schließt den Stadtteil Steinbüchel siedlungsräumlich ab; westseitig folgen Land- und Forstwirtschaftsflächen</li> <li>nordseitig wird der Standort von der Trasse der Bundesautobahn A 1 begrenzt; sie bildet eine siedlungsräumliche Zäsur zum Stadtteil Lützenkirchen</li> <li>trotz angrenzender Wohnbebauung kann keinem der beiden Lebensmittelmärkte aufgrund der gewerblichen Prägung des Nahbereiches eine vollständige städtebauliche Integration bescheinigt werden</li> </ul>
<b>verkehrliche Rahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anbindung über Von-Knoeringen-Straße als lokalräumliche Verbindungsachse zwischen den Stadtteilen Steinbüchel und Lützenkirchen</li> <li>Parkplätze: den Marktgebäuden sind in ausreichender Zahl jeweils Parkplätze vorgelagert</li> <li>ÖPNV: Bushaltestelle im näheren Standortumfeld vorhanden (Haltestelle „Theodor-Adorno-Straße“ rd. 300 m südlich, „Hütte“ rd. 300 m nördlich im Stadtteil Lützenkirchen)</li> </ul>
<b>Architektur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemengelage in Siedlungsrandlage: typische Handelsimmobilien in räumlicher Funktionseinheit mit Gewerbegebiet Theodor-Adorno-Straße; im Süden unmittelbares angrenzen an Wohnbebauung (kompakte Siedlungsstruktur vorwiegend Reihen- und Einfamilienhäuser)</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)</li> <li>Flächennutzungsplan: Gewerbegebiet (GE*)</li> <li>Bebauungsplan 101 / III Theodor-Adorno-Straße (BauNVO 1990)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>→ kein Ausschluss Einzelhandel auf den betroffenen Grundstücken</li> <li>- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 in Gewerbegebieten allgemein zulässig-</li> </ul> </li> </ul>

	<p>gen Einzelhandelsbetriebe nur dann zulässig sind, wenn sie lediglich eine untergeordnete Nebeneinrichtung eines Gewerbebetriebes bilden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 101 / III „Theodor - Adorno – Straße“: Von dieser Festsetzung – Ausschluss von Einzelhandel bis 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – sind die Flurstücke Nr.: 1560 und 1561 ausgenommen</li> <li>▪ Bebauungsplan Nr. 274 / III Steinbüchel - zwischen Von-Knoeringen-Straße, Autobahn BAB 1, Bruchhauser Straße und Theodor-Adorno-Straße             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vor dem Hintergrund aktueller Planungen zur Erweiterung des ansässigen ALDI-Marktes erfolgte im November 2023 die Beschlussempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 274 / III; zu den verfolgten Zielen gehört die perspektivische Sicherung der Nahversorgung und der Erhalt der bereits heute genutzten Flächen für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe.</li> </ul> </li> </ul>
<b>einzelhandels-spezifische Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches</li> <li>▪ städtebauliche Integration nicht vollständig gegeben, begrenzte Nahversorgungsfunktion aufgrund des fehlenden Bevölkerungspotenzials im Nahbereich; Ausbau durch geplantes Neubaugebiet „Fester Weg“ zu erwarten</li> </ul>
<b>nächstgelegene Zentrale Versorgungsbereiche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgungszentrum Steinbüchel (ca. 700 m südlich)</li> <li>▪ Nahversorgungszentrum Lützenkirchen (ca. 1,1 km nördlich)</li> </ul>
<b>Versorgungsgebiet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Steinbüchel, geringfügige Ausdehnung des Einzugsgebiets auf die südlichen Ausläufer der Stadtteils Lützenkirchen</li> </ul>
<b>NuG-Verkaufs-flächenausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Steinbüchel: 0,15 m<sup>2</sup> / EW (unterdurchschnittlich)</li> </ul>
<b>Standortbewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standort mit gewerblicher Umfeldprägung und begrenztem Einwohnerpotenzial im Nahbereich</li> <li>▪ Die Lebensmittelmärkte besitzen eine Ergänzungsfunktion zu den bestehenden Nahversorgungsstrukturen in einem ansonsten unterversorgten Stadtteil</li> </ul>
<b>Eigentümer- / Betreiberplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ EDEKA hat die ehemalige KAISER'S-Filiale vor wenigen Jahren übernommen</li> <li>▪ Fa. ALDI verfolgt eine Erweiterung des vorhandenen Marktes</li> </ul>
<b>Handlungsempfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vor dem Hintergrund der insgesamt unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung des Stadtteils und der räumlichen Nachbarschaft zu Wohnnutzungen ist <b>die Erweiterung des vorhandenen Discounters</b> trotz der Gewerbegebietslage grundsätzlich zu befürworten; das Neubaugebiet „Fester Weg“ (rd. 250 WE bzw. 500 Ew.) befindet sich überwiegend im fußläufigen Nahbereich</li> <li>▪ Zielsetzung ist demzufolge, diesen Standort der Nahversorgung perspektivisch planerisch zu sichern; im Rahmen des Planverfahrens ist zu untersuchen, <b>ob und in welchem Umfang im Sinne einer Bestandssicherung der Märkte eine verträgliche Erweiterung möglich ist.</b></li> </ul>

<b>Städtebauliche Situation</b>	-	+ / -	+	<b>Marktauftritt</b>	-	+ / -	+
städtebauliche Integration		□		Größe des Marktes	□*	□**	
ÖPNV-Anbindung			□	Marktgängigkeit		□/□	
<b>Versorgungssituation</b>	-	+ / -	+	<b>Entwicklungspotenziale</b>	-	+ / -	+
Einwohner 1.000-Meter Radius		□		Planungen des Betreibers	n.b.*	□**	
NuG / Ew. im Stadtteil	□			Alternativfläche im Umfeld	□		
Lage im Stadtteil mit ZVB			□				

\*: EDEKA-Bewertung

\*\* : ALDI-Bewertung

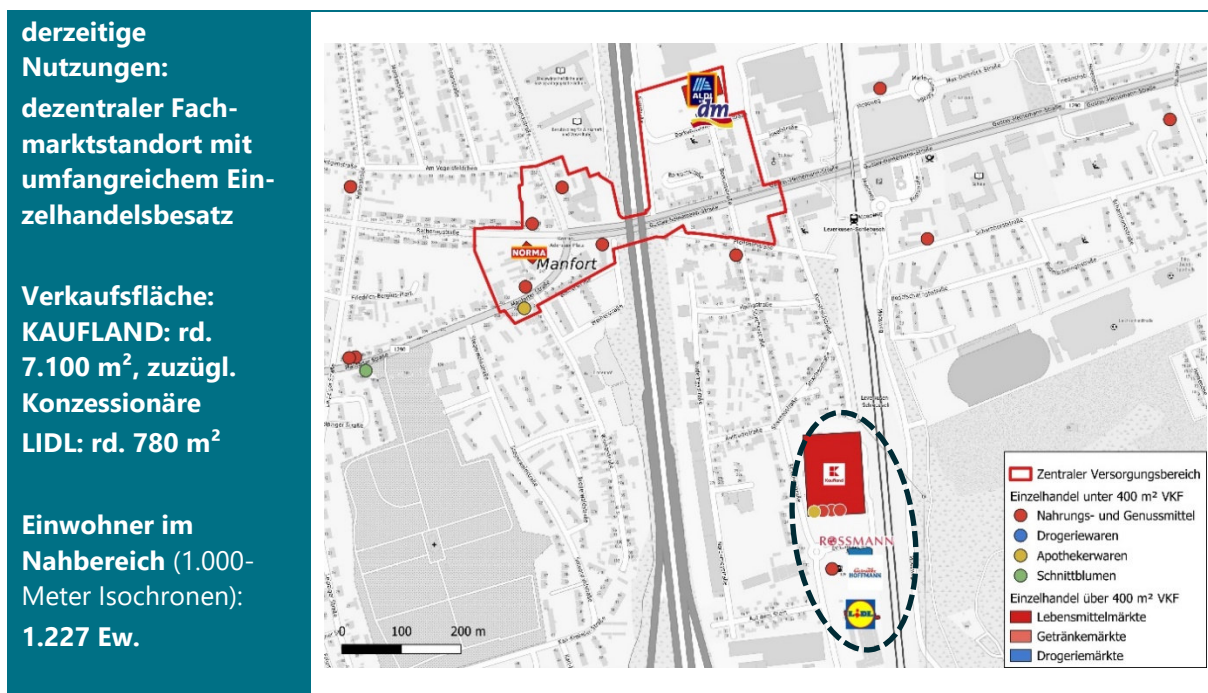
n.b.: nicht bekannt

## 9 Lebensmittelmärkte an städtebaulich nicht integrierten Standorten

Die nachfolgenden Lebensmärkte unterscheiden sich von den in Kap. 8 aufgeführten solitären Lebensmittelmärkten durch ihre städtebaulich nicht-integrierte Lage mit den entsprechenden planungsrechtlichen Schlussfolgerungen für mögliche Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen.

Die nachfolgenden Steckbriefe entsprechen im Aufbau den Steckbriefen der solitären Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierten Lagen. Dies gilt auch für die zusammenfassende Übersicht der Standortigenschaften am Ende der Steckbriefe. Zur Systematik der Klassifizierung wird auf Abb. 28 verwiesen.

### 9.1 Manfort – Standort Stixchesstraße (KAUFLAND / LIDL)



#### Lage / Umgebung

- dezentraler Fachmarktstandort: SB-Warenhaus KAUF LAND mit zahlreichen Konzessionären (u. a. Apotheke, Bäckerei, Dienstleistungsbetrieben und Schnellgastronomie), ROSSMANN-Drogeriemarkt, LIDL-Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt
- ostseitig wird der Standort durch eine Bahntrasse begrenzt (städtebauliche Barriere), westseitig begrenzt die Stixchesstraße den Standort, über die er erschlossen wird
- westseitig der Stixchesstraße überwiegend Wohngebäude, aufgrund der 200 m westlich parallel verlaufenden Bundesautobahn A 3 als städtebauliche Barriere jedoch geringes Bevölkerungspotenzial
- im Süden schließen autokundenorientierte, gewerbegebietstypische Betriebe (Waschanlage, ATU) an, westlich der Stixchesstraße produzierendes Gewerbe
- nördlich des Fachmarktstandortes Wohngebiet mit vereinzelt gewerblichen Nutzungen (Fahrschule, Pflegedienst)
- im Nahbereich befindet sich im Norden das Nahversorgungszentrum Manfort

<b>Verkehrliche Rahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erschließung erfolgt über Stixchesstraße und gute verkehrsräumliche Anbindung über wesentliche Ost-West-Achsen im südlichen Stadtgebiet (Willy-Brandt-Ring und Rathenaustraße / Gustav-Heinemann-Straße); über den Willy-Brandt-Ring ist zudem die Autobahnanschlussstelle Leverkusen (A 3) lediglich ca. 400 m entfernt</li> <li>▪ Parkplätze: der vorrangig autokundenorientierte Fachmarktstandort verfügt über ein ausreichendes, umfangreiches Parkplatzangebot, das den jeweiligen Fachmärkten vorgelagert ist</li> <li>▪ ÖPNV: Bushaltestelle im unmittelbaren Standortumfeld vorhanden (Haltestellen „Baltrumstraße“ im unmittelbaren Standortumfeld (auf Höhe KAUFLAND), Haltestelle „Stixchesstraße“ rd. 200 m südlich des Fachmarktstandortes)</li> </ul>
<b>Architektur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dezentraler, autokundenorientierter Fachmarktstandort mit Gewerbegebietscharakter</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)</li> <li>▪ Flächennutzungsplan:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- KAUFLAND: SO H3: SB-Warenhaus „Stixchesstraße“</li> <li>- LIDL: GE*</li> </ul> </li> <li>▪ Bebauungsplan (LIDL-Grundstück): V 14 / I – Gewerbezentrum Stixchesstraße / Willy-Brandt-Ring (BauNVO: 1990)</li> <li>▪ Bebauungsplan (KAUFLAND-Grundstück): 142 / I Stixchesstraße Süd (lediglich Aufstellungsbeschluss 03/1997) Steuerung des großflächigen Einzelhandels (Conti-Markt) zur Vermeidung einer Verminderung von Flächenpotenzialen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie Beruhigung der Wohnquartiere und des Verkehrs</li> </ul>
<b>einzelhandels-spezifische Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches</li> <li>▪ dezentraler Fachmarktstandort ohne städtebauliche Integration</li> </ul>
<b>nächstgelegener Zentraler Versorgungsbereich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgungszentrum Manfort (Entfernung ca. 400 – 500 m)</li> </ul>
<b>Versorgungsgebiet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ als autokundenorientierter dezentraler Fachmarktstandort ist von einem Einzugsgebiet auszugehen, das weite Teile des südlichen Stadtgebiets abdeckt (Stadtteile Wiesdorf, Schlebusch, Alkenrath); zudem verstärkte Versorgungsfunktion für die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung mit jedoch begrenztem Bevölkerungspotenzial</li> </ul>
<b>NuG-Verkaufs-flächenausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Manfort: 1,21 m<sup>2</sup> / Ew. (deutlich überdurchschnittlich)</li> </ul>
<b>Standortbewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dezentraler, nicht integrierter und autokundendominierter Fachmarktstandort; im fußläufigen Nahbereich (1.000 Meter-Radius) besteht ein Einwohnerpotenzial von lediglich ca. 1.200 Einwohnern</li> </ul>
<b>Eigentümer- / Betreiberplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ im Juli 2022 erfolgte eine Nachbelegung ehem. REAL durch Fa. KAUFLAND</li> <li>▪ Planung der Fa. LIDL zur Erweiterung des vorhandenen Marktes auf 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</li> </ul>
<b>Handlungsempfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Verträglichkeitsuntersuchung (07 / 2024) zur LIDL-Erweiterung: Auswirkungen auf umliegende ZVs nicht zu erwarten; jedoch erfüllt das Vorhaben die landesplanerischen Vorgaben nicht (Ziel 6.-5-2 LEP NRW) und entspricht in mehrfacher Hinsicht nicht den Zielen des Einzelhandelskonzeptes; Erweiterungsvorhaben des aktuell kleinflächigen LIDL-Discountmarktes ist abzulehnen, da es den landesplanerischen Vorgaben und den Zielen des Einzelhandelskonzeptes nicht entspricht</b></li> </ul>

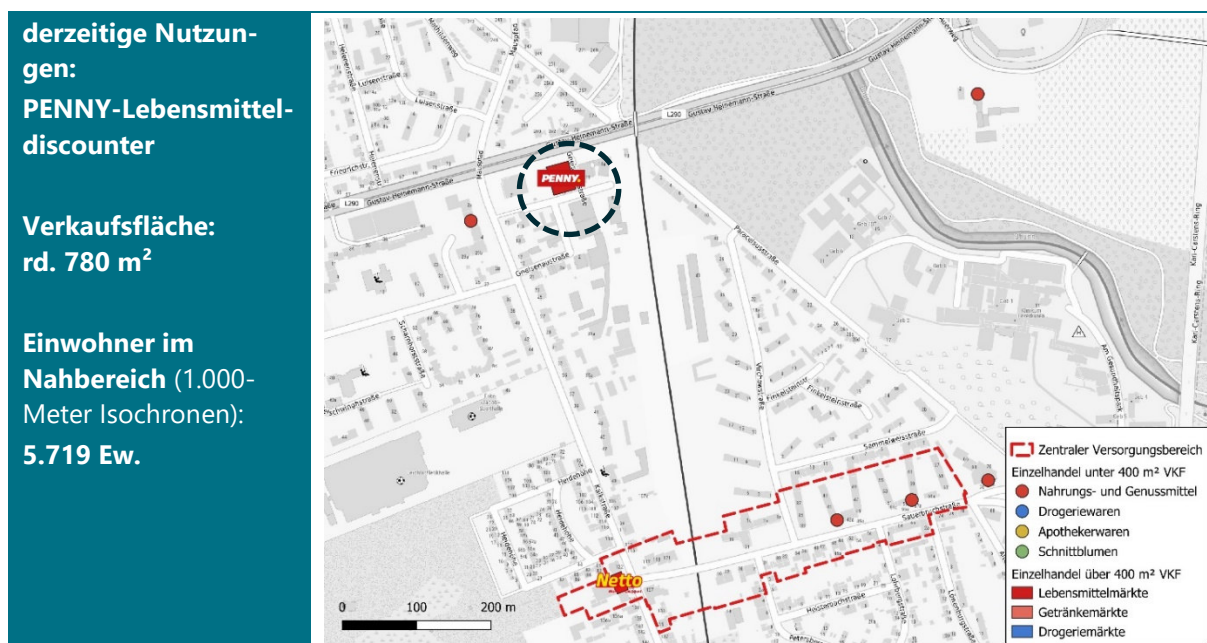
Städtebauliche Situation				Marktauftritt			
	-	+ / -	+		-	+ / -	+
städtebauliche Integration	□			Größe des Marktes		□**	□*
ÖPNV-Anbindung			□	Marktgängigkeit		□*	□**
Versorgungssituation				Entwicklungspotenziale			
	-	+ / -	+		-	+ / -	+
Einwohner 1.000-Meter Radius	□			Planungen des Betreibers		□**	□*
NuG / Ew. im Stadtteil			□	Alternativfläche im Umfeld	□		
Lage im Stadtteil mit ZVB			□				

\*: KAUFLAND-Bewertung

\*\* : LIDL-Bewertung

n.b.: nicht bekannt

## 9.2 Manfort – Standort Gneisenaustraße (PENNY)



### Lage / Umgebung

- kleinflächiger Lebensmittel-discounter in solitärer Lage
- unmittelbares Standortumfeld wesentlich durch Gewerbe geprägt (KFZ-Dienstleister, Sanitärinstallateur, Entsorgungsunternehmen Remondis); westlich der Kalkstraße kompaktes Wohn- und Geschäftsgebäude mit kleinflächigem ANTA-LYA Supermarkt als wichtigstem Anbieter (Größenklasse 200 – 400 m<sup>2</sup> VKF); Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Gustav-Heinemann-Straße (4-spurig ausgebauter Straße besitzt jedoch eine deutlich Trennungswirkung)

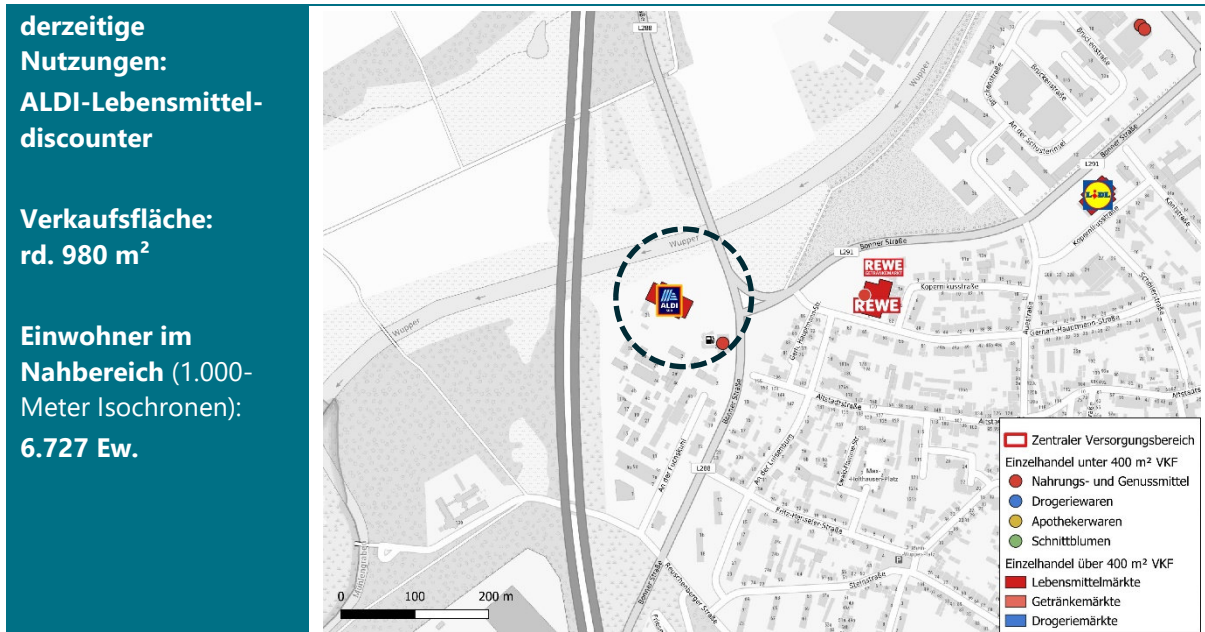
### Verkehrliche Rahmenbedingungen

- lokalräumliche Anbindung über Gustav-Heinemann-Straße (wichtige Ost-West-Achse im südlichen Stadtgebiet (Wiesdorf – Schlebusch))
- Parkplätze: mit rd. 30 Stellplätzen leicht unterdurchschnittliches, aber ausreichendes Angebot; Zu- und Abfahrt südseitig über Gneisenaustraße, zusätzliche direkte Zufahrt von der Gustav-Heinemann-Straße
- ÖPNV: Bushaltestelle im unmittelbaren Standortumfeld vorhanden (Haltestelle „Mauspfad“ in östlicher Fahrtrichtung direkt vor dem Marktgebäude, in westlicher Fahrtrichtung ca. 250 m westlich)

<b>Architektur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ typische Gemengelage: klassische, einstöckige Einzelhandelsimmobilie am Standort selbst; typische Gewerbegebietsbebauung im Bereich der Gneisenausstraße, Ein- und Mehrfamilienhäuser nördlich der Gustav-Heinemann-Straße, Großwohnsiedlungsarchitektur mit gewerblichen Erdgeschossnutzungen westlich der Kalkstraße</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)</li> <li>▪ Flächennutzungsplan: Gewerbegebiet (GE*)</li> <li>▪ Bebauungsplan: 106 a_72: Festsetzung als Gewerbegebiet; Umstellung auf BauNVO 1990 ist erfolgt</li> </ul>
<b>einzelhandels-spezifische Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches</li> <li>▪ ergänzender Solitärstandort; städtebauliche Integration durch Gustav-Heinemann-Straße beeinträchtigt</li> </ul>
<b>nächstgelegene Zentrale Versorgungsbereiche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgungszentrum Manfort (ca. 900 m westlich)</li> <li>▪ bisheriges Nahversorgungszentrum Heidehöhe-Sauerbruchstraße (ca. 600 m südöstlich), für das eine Herabstufung zur Solitären Nahversorgungslage im Rahmen der Fortschreibung empfohlen wird</li> </ul>
<b>Versorgungsgebiet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Manfort</li> </ul>
<b>NuG-Verkaufsflächenausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Manfort: 1,12 m<sup>2</sup> / Ew. (deutlich überdurchschnittlich)</li> </ul>
<b>Standortbewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ solitärer Ergänzungsstandort mit Nahversorgungsfunktion in einem stark verdichteten Stadtraum</li> <li>▪ trotz guter verkehrlicher Anbindung und einer gewerblich geprägten unmittelbaren Umgebung, weist der Standort keine deutliche Autokundenorientierung auf</li> <li>▪ städtebauliche Integration durch stark befahrene Gustav-Heinemann-Straße eingeschränkt; eine attraktive fußläufige Anbindung der umgebenden Wohngebiete wird somit nicht erreicht</li> </ul>
<b>Eigentümer- / Betreiberplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kein (großflächiges) Erweiterungsinteresse; Pläne zum Abriss des Marktes und Neubau bei Beibehaltung der Verkaufsfläche bekannt</li> </ul>
<b>Handlungsempfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ aktuell kein Handlungsbedarf</li> <li>▪ <b>eine Erweiterung in die Großflächigkeit ist aufgrund der Lage außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche, einer eindeutigen Überversorgung im Stadtteil Manfort sowie der eingeschränkten städtebaulichen Integration nicht zu befürworten</b></li> </ul>

<b>Städtebauliche Situation</b>	-	+ / -	+	<b>Marktauftritt</b>	-	+ / -	+
städttebauliche Integration	☐			Größe des Marktes		☐	
ÖPNV-Anbindung			☐	Marktgängigkeit		☐	
<b>Versorgungssituation</b>	-	+ / -	+	<b>Entwicklungspotenziale</b>	-	+ / -	+
Einwohner 1.000-Meter Radius		☐		Planungen des Betreibers	☐		
NuG / Ew. im Stadtteil			☐	Alternativfläche im Umfeld	☐		
Lage im Stadtteil mit ZVB			☐				

### 9.3 Opladen – Standort Bonner-Straße (ALDI)



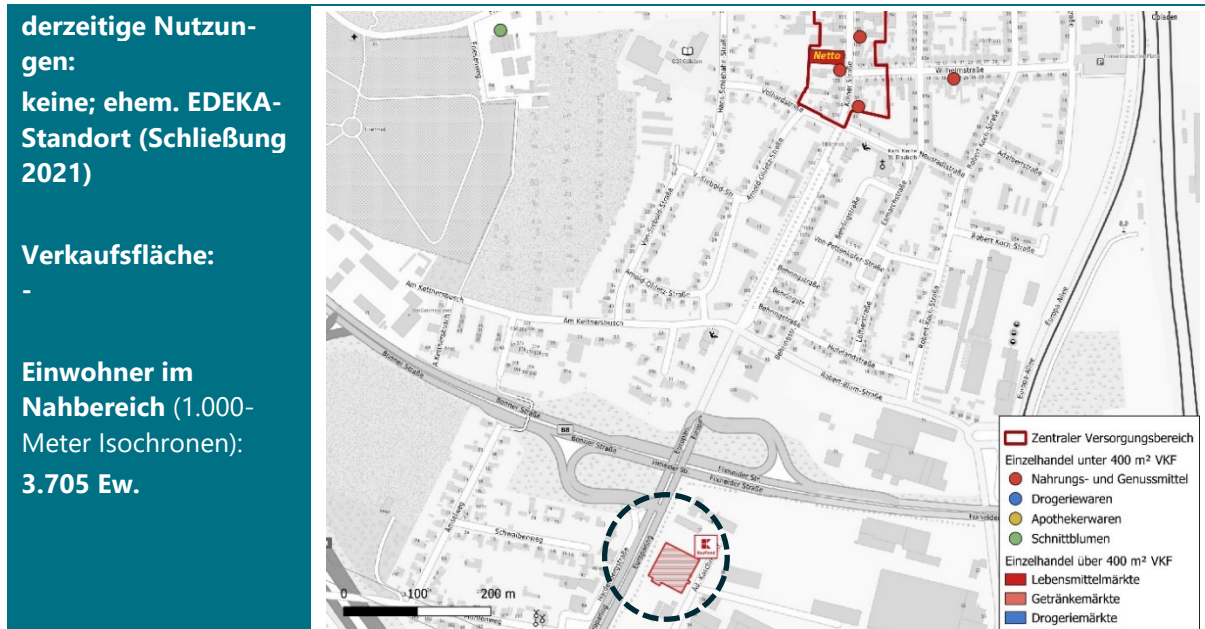
<b>Lage / Umgebung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ALDI-Filiale in solitärer Lage, direkt angrenzend findet sich eine ARAL-Tankstelle</li> <li>städtebaulich nicht integrierte Gewerbebebietslage</li> <li>im Norden wird der Standort vom Verlauf der Wupper begrenzt, westseitig von der Trasse der Bundesautobahn A 3</li> <li>im Süden folgt ein Gewerbebereich, der von der Autobahn und der Bonner Straße begrenzt wird</li> <li>die Bonner Straße grenzt den Standort von den ostseitig gelegenen, kompakt bebauten Wohngebieten Opladens ab</li> </ul>
<b>Verkehrliche Rahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>es besteht eine sehr gute MIV-Anbindung über die Bonner Straße als wichtige Verkehrserschließungsachse im Stadtteil Opladen sowie über die Raoul-Wallenberg-Straße (L 228) in die nördlich der Wupper gelegenen Opladener Wohngebiete und angrenzende Nachbarkommunen</li> <li>Parkplätze: großzügige Anzahl an vorgelagerten Parkplätzen vorhanden</li> <li>ÖPNV: Bushaltestelle im unmittelbaren Standortumfeld vorhanden (Haltestelle „Bonner Straße“ rd. 100 m nördlich des Standorts auf Höhe der Wupperbrücke)</li> <li>für Fußgänger sowie Radfahrer bestehen Fußgängerüberwege und Ampeln im Kreuzungsbereich Bonner Straße / Raoul-Wallenberg-Straße</li> </ul>
<b>Architektur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>typische Gewerbebebietslage: einstöckige herkömmliche Handelsimmobilie mit umzäuntem Parkplatz und Toreinfahrt sowie angrenzender Tankstelle; räumliche und städtebauliche Trennung zu Wohngebieten ostseitig der Bonner Straße; zusätzliche trennende Wirkung der Bonner Straße als stark befahrene, innerörtliche Haupteerschließung</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)</li> <li>Flächennutzungsplan: Gewerbegebiet (GE*)</li> <li>Bebauungsplan: 188 A / II (rechtskräftig 21.12.2012): im Teilbereich 1 ist Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig</li> <li>im Teilbereich 2 (u. a. mit dem vorhandenen ALDI-Markt) ist Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer VKF von 800 m<sup>2</sup> zulässig</li> </ul>

<b>einzelhandels-spezifische Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches</li> <li>▪ keine städtebauliche Integration, geringe Nahversorgungsfunktion, deutliche Autokundenorientierung</li> </ul>
<b>nächstgelegener Zentraler Versorgungsbereich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtbezirkszentrum Opladen (Entfernung ca. 800 m)</li> </ul>
<b>Versorgungsgebiet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Opladen</li> </ul>
<b>NuG-Verkaufs-flächenausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Opladen: 0,32 m<sup>2</sup>/EW (durchschnittlich)</li> </ul>
<b>Standortbewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ städtebaulich nicht integrierter Standort in Gewerbegebietslage am Siedlungsrand des Stadtteils Opladen mit überwiegender Autokundenorientierung</li> </ul>
<b>Eigentümer- / Betreiberplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ derzeit keine weiteren Veränderungen geplant</li> </ul>
<b>Handlungsempfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>der Markt hat bereits die Grenze der Großflächigkeit überschritten; auf Grund der Lage außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche, der fehlenden städtebaulichen Integration und der guten Versorgungssituation im Stadtteil ist eine Erweiterung auszuschließen</b></li> <li>▪ <b>Anpassung des B-Plans an die Ziele der Einzelhandelsentwicklung mit einer entsprechenden VKF-Obergrenze anzustreben</b></li> </ul>

<b>Städtebauliche Situation</b>	-	+ / -	+	<b>Marktauftritt</b>	-	+ / -	+
städtebauliche Integration	■			Größe des Marktes		■	
ÖPNV-Anbindung			■	Marktgängigkeit			■
<b>Versorgungssituation</b>	-	+ / -	+	<b>Entwicklungspotenziale</b>	-	+ / -	+
Einwohner 1.000-Meter Radius		■		Planungen des Betreibers	n.b.		
NuG / Ew. im Stadtteil		■		Alternativfläche im Umfeld	■		
Lage im Stadtteil mit ZVB			■				

n.b.: nicht bekannt

## 9.4 Küppersteg – Standort Adolf-Kaschny-Straße (ehemals EDEKA)



<b>Lage / Umgebung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bei dem Plangrundstück handelt es sich um das ehemalige Gelände eines EDEKA-Lebensmittelmarktes (rd. 3.000 m<sup>2</sup> VKF auf zwei Etagen, zuletzt wurde aber nur noch das EG mit rd. 1.500 m<sup>2</sup> VKF genutzt); der Markt wurde 2021 geschlossen</li> <li>▪ Solitärstandort in einer Gewerbegebietslage; im Norden, Osten und Süden schließen gewerbliche Nutzungen an (Gewerbegebiet Karl-Ulitzka-Straße)</li> <li>▪ als strukturprägende Einzelhandelsunternehmen des Gewerbegebietes Karl-Ulitzka-Straße ist neben dem OBI-Baumarkt und dem Campingausrüster BERGER auch der TRINKGUT-Getränkemarkt rd. 100 m südlich des Standortes zu benennen</li> <li>▪ westlich des Plangrundstücks liegt mit der 4-spurig ausgebauten Bundesstraße B 8 eine städtebauliche Zäsur vor, auf deren Westseite entlang der Straße weiteres Gewerbe angesiedelt ist</li> <li>▪ im weiteren Umfeld besteht mit der vom rd. 150 m nördlich des Standorts in Ost-West-Richtung verlaufenden Verkehrsachse Bonner Straße / Fixheider Straße (4-spuriger Ausbau) eine deutliche siedlungsräumliche Zäsur zum angrenzenden Stadtteil Opladen, mit dem Verlauf der Bundesautobahn A 3, rd. 250 m südlich des Standorts besteht eine weitere Zäsur zu den größeren Wohngebieten des Stadtteils Küppersteg</li> </ul>
<b>Verkehrliche Rahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sehr gute Anbindung und Einsehbarkeit durch unmittelbare Lage an B 8 (Hauptverbindung zwischen den Stadtteilen Opladen und Wiesdorf)</li> <li>▪ ÖPNV: Bushaltestelle im unmittelbaren Standortumfeld vorhanden (Haltestelle „Karl-Ulitzka-Straße“ an der B 8, unmittelbar auf Höhe des Standorts)</li> </ul>
<b>Architektur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ typische Gewerbegebietslage</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)</li> <li>▪ Flächennutzungsplan: Gewerbegebiet (GE*)</li> <li>▪ Bebauungsplan                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan 125 / II Karl-Ulitzka-Str. (BauNVO 1968): Der Einzelhandelsbetrieb ist als Bestandsbetrieb innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und unter Einhaltung aller Festsetzungen bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 5.200 m<sup>2</sup> auf Basis einer</li> </ul> </li> </ul>

	<p>Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig; In den GI-Gebieten sind die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen selbständigen Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 266 / II „Küppersteg – nördlich BAB 3, südlich und westlich Robert-Blum-Straße, östlich Europaring“ zur Steuerung der Verkaufsfläche</li> </ul>
<b>einzelhandels-spezifische Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches</li> <li>▪ keine siedlungsräumliche Integration, dezentraler Gewerbegebietsstandort</li> </ul>
<b>nächstgelegene Zentrale Versorgungsbereiche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtbezirkszentrum Opladen (Entfernung rd. 800 m)</li> <li>▪ Nahversorgungszentrum Küppersteg (Entfernung ca. 1,1 km)</li> </ul>
<b>Versorgungsgebiet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ als dezentraler Solitärstandort besitzt der Standort keine Nahversorgungsfunktion innerhalb eines fußläufigen Nahbereiches</li> <li>▪ das potenzielle Einzugsgebiet umfasst die Stadtteile Küppersteg und Opladen sowie nachgeordnet auch die Stadtteile Bürrig und Quettingen</li> </ul>
<b>NuG-Verkaufs-flächenausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Küppersteg: 0,30 m<sup>2</sup> / EW (durchschnittlich, 2017 vor EDEKA-Schließung am Standort Adolf-Kaschny-Straße noch 0,38 m<sup>2</sup> / EW)</li> </ul>
<b>Standortbewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ autokundenorientierter, verkehrlich gut angebundener Solitärstandort im Gewerbegebiet ohne Nahversorgungsfunktion aufgrund eines sehr geringen Bevölkerungspotenzials im Nahbereich</li> </ul>
<b>Eigentümer- / Betreiberplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geplante Kaufland-Ansiedlung mit einer VKF von rd. 3.700 m<sup>2</sup> VKF (zzgl. 111 m<sup>2</sup> VKF für Konzessionäre)</li> </ul>
<b>Handlungsempfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Nach dem Bebauungsplan Nr. 125/II „Karl-Ulitzka-Straße“ sind Einzelhandelsnutzungen bis zu einer Bruttogeschoßfläche von maximal 5.200 m<sup>2</sup> zulässig sind. Der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Sortimente oder der maximal zulässigen Verkaufsflächen. Eine Genehmigung ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans möglich. Bei Realisierung des Vorhabens in seinem geplanten Umfang (rd. 3.700 m<sup>2</sup> VKF, zzgl. Konzessionärsfläche von 111 m<sup>2</sup> VKF) sind keine schädigenden Auswirkungen auf umliegende Zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Eine Einigung zwischen der Stadt und dem Betreiber auf eine verträgliche Verkaufsflächendimensionierung ist herzustellen.</b></li> </ul>

<b>Städtebauliche Situation</b>	-	+ / -	+	<b>Marktauftritt</b>	-	+ / -	+
städtebauliche Integration	❑			Größe des Marktes			❑
ÖPNV-Anbindung			❑	Marktgängigkeit			❑
<b>Versorgungssituation</b>	-	+ / -	+	<b>Entwicklungspotenziale</b>	-	+ / -	+
Einwohner 1.000-Meter Radius	❑			Planungen des Betreibers		❑	
NuG / Ew. im Stadtteil		❑		Alternativfläche im Umfeld	❑		
Lage im Stadtteil mit ZVB			❑				

## 9.5 Quettingen – Standort Schlebuscher Straße (Fixheide) (ALDI / REWE)

**derzeitige Nutzungen:**  
ALDI-Lebensmittel-discounter und REWE-Vollsortimenter mit separatem Getränkemarkt

**Verkaufsfläche:**  
ALDI: rd. 800 m<sup>2</sup>  
REWE: rd. 1.360 m<sup>2</sup>,  
zuzügl. REWE-Getränkemarkt (600 m<sup>2</sup>)

**Einwohner im Nahbereich (1.000-Meter Isochronen):**  
526 Ew.

**Legend:**

- Zentraler Versorgungsbereich
- Einzelhandel unter 400 m<sup>2</sup> VKF
- Nahrung- und Genussmittel
- Drogeriewaren
- Apothekenwaren
- Schnittblumen
- Einzelhandel über 400 m<sup>2</sup> VKF
- Lebensmittelmärkte
- Getränkemarkte
- Drogeriemärkte

### Lage / Umgebung

- Verbundstandort aus ALDI-Discountmarkt und REWE-Vollsortimenter sowie REWE-Getränkemarkt und Vorkassenbäckerei
- näheres Umfeld fast vollständig gewerblich geprägt, insbesondere durch KFZ-Gewerbe, teilweise durch Baugewerbe (STEINHAFEN) sowie produzierendes Gewerbe bzw. Industrie
- zur Schlebuscher Straße ist dem Verbundstandort teilweise ein Parkplatz vorgelagert, der südseitig über die Straße Schlangenhecke erschlossen wird und vom Standortumfeld nicht einsehbar ist
- im Norden sind dem Standort einzelne Wohnhäuser zur Schlebuscher Straße hin vorgelagert
- städtebauliche Barriere und siedlungsräumliche Zäsur nach Westen durch die unmittelbar am Standort vorbeiführenden Bahntrassen, an die sich westseitig auf dem Gebiet des Stadtteils Küppersteg Grünanlagen anschließen (Freizeitanlage Silbersee)

### Verkehrliche Rahmenbedingungen

- Verkehrsanbindung über Schlebuscher Straße bzw. Borsigstraße; der Standort besitzt eine etwas versteckte Lage, aufgrund städtebaulicher Barrieren und der gegebenen Erschließung ist er insbesondere aus westlicher Richtung (Stadtteil Küppersteg) schlecht zu erreichen
- Parkplätze: großzügige Anzahl an Parkplätzen vor den jeweiligen Marktgebäuden
- ÖPNV: Bushaltestelle im Standortumfeld vorhanden (Haltestelle „Borsigstraße“ an der Schlebuscher Straße)

### Architektur

- reine Gewerbegebietslage

### Planungsrecht

- Regionalplan: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
- Flächennutzungsplan: Gewerbegebiet (GE\*)
- Bebauungsplan:
  - Aufstellungsbeschluss 138 / II „Fixheide Süd“ (Bekanntmachung vom

	08.05.2013; BauNVO: 1990) - Aufstellungsbeschluss 275 / II „Quettingen – westlich Schlebuscher Straße (Fixheide Süd)“ (Bekanntmachung vom 13.11.2023)
<b>einzelhandels-spezifische Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches</li> <li>▪ dezentraler Verbundstandort ohne Nahversorgungsfunktion und ohne nennenswertes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich</li> </ul>
<b>nächstgelegene Zentrale Versorgungsbereiche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgungszentrum Quettingen (Entfernung ca. 1,5 km)</li> <li>▪ Nahversorgungszentrum Alkenrath (Entfernung ca. 1,5 km)</li> <li>▪ Stadtbezirkzentrum Opladen (Entfernung ca. 1,9 km)</li> </ul>
<b>Versorgungsgebiet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fehlende unmittelbare Nahversorgungsfunktion, da keine zuordenbaren Wohngebiete im näheren Umfeld vorhanden</li> <li>▪ Einzugsgebiet umfasst die Stadtteile Alkenrath, Quettingen und nachrangig Opladen</li> </ul>
<b>NuG-Verkaufs-flächenausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtteil Quettingen: 0,37 m<sup>2</sup> / EW (durchschnittlich)</li> </ul>
<b>Standortbewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ städtebaulich nicht integrierter, autokundenorientierter, dezentraler Gewerbegebietsstandort ohne nennenswerte Nahversorgungsfunktion</li> </ul>
<b>Eigentümer- / Betreiberplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ im Fall des ALDI-Markts besteht ein Erweiterungsinteresse (Großflächigkeit)</li> </ul>
<b>Handlungsempfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>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.</b></li> </ul>

<b>Städtebauliche Situation</b>	-	+ / -	+	<b>Marktauftritt</b>	-	+ / -	+
städtebauliche Integration	❑			Größe des Marktes		❑*	❑**
ÖPNV-Anbindung			❑	Marktgängigkeit		❑ / ❑	
<b>Versorgungssituation</b>	-	+ / -	+	<b>Entwicklungspotenziale</b>	-	+ / -	+
Einwohner 1.000-Meter Radius	❑			Planungen der Betreiber	n.b.		
NuG / Ew. im Stadtteil			❑	Alternativfläche im Umfeld	❑		
Lage im Stadtteil mit ZVB			❑				

\*: ALDI-Bewertung

\*\* : REWE: Bewertung

n.b.: nicht bekannt

## 10 Schlussfolgerungen

Sieben Jahre nach dem förmlichen Beschluss<sup>26</sup> des Einzelhandelskonzeptes Leverkusen (2017) als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB 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).

Ziel der (Teil-)Fortschreibung ist es, eine rechtssichere und aktuelle Entscheidungsgrundlage für laufende Bauleitplanverfahren mit einzelhandelsrelevanten Fragestellungen und einzelhandelsrelevante Genehmigungsverfahren zu erhalten. Dies umfasst vor allem großflächige Einzelhandelsentwicklungen außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche, die die Nahversorgung betreffen.

Die Kernergebnisse der Teilfortschreibung lauten:

- Gemessen an dem Verkaufsflächenumfang und der Einzelhandelszentralität hat sich das nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot im Stadtgebiet Leverkusen gegenüber dem Jahr 2017 leicht verschlechtert. Den Hintergrund bilden vor allem die Schließungen der beiden großflächigen Anbieter EDEKA (Adolf-Kaschny-Straße in Küppersteg) und REAL (Stixchesstraße in Manfort), die in der Bilanz nicht vollständig durch die Neubelegung des REAL-Standortes durch die Fa. KAUF LAND und weitere Veränderungen an anderer Stelle (u. a. Neueröffnung REWE an der Düsseldorfer Straße im Stadtbezirkszentrum Opladen) ausgeglichen wurden.
- Im Sinne der wohnungsnahen Versorgung positiv hervorzuheben ist der weiterhin vorhandene Besitz an nahversorgungsrelevanten Anbietern in den Zentren und in den Solitären Nahversorgungslagen sowie die seit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes Leverkusen (2017) neu hinzugekommenen Planungen für den Ausbau der integrierten Lagen (u. a. Nahversorgungszentren Rheindorf-Nord und Fettehenne). Die Ansiedlung von weiteren Lebensmittelmärkten an städtebaulich nicht integrierten Standorten konnte planerisch verhindert werden.
- Das hierarchische Zentrenkonzept für das Stadtgebiet Leverkusen mit dem Hauptzentrum City Leverkusen in Wiesdorf, den Stadtbezirkszentren Opladen und Schlebusch sowie den Nahversorgungszentren hat sich bewährt und wird grundsätzlich bestätigt. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die im Einzelhandelskonzept Leverkusen (2017) ausgewiesenen Nahversorgungszentren Heidehöhe / Sauerbruchstraße (Übergangsbereich zwischen den Stadtteilen Manfort und Schlebusch) und Quettingen (Stadtteil Quettingen) nicht mehr die Anforderungen an die Mindestausstattung Zentraler Versorgungsbereiche erfüllen und daher zu Solitären Nahversorgungslagen in städtebaulich integrierter Lage herabgestuft werden mussten.
- Der bereits im Einzelhandelskonzept Leverkusen (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. Die vorliegende Teilfortschreibung definiert 13 Solitäre Nahversorgungslagen in städtebaulich integrierter Lage; hierin eingeschlossen sind zwei Lagen, die auf die Rücknahme der Nahversorgungszentren Quettingen und Heidehöhe / Sauerbruchstraße zurückzuführen sind.
- Auf Landesebene haben sich seit Vorlage des Einzelhandelskonzeptes Leverkusen (2017) durch die Veröffentlichung des Einzelhandelserlasses NRW (2021) die Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung zur Beurteilung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels geändert bzw. wurden präzisiert. Im Kap. 4 der vorliegenden Teilfortschreibung werden die bereits im Einzelhandelskonzept Leverkusen

<sup>26</sup> Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 18.12.2017

(2017) enthaltenen Steuerungsregeln bestätigt; die ergänzenden Empfehlungen und Klarstellungen stellen eine Arbeitshilfe zur Bewertung von Ansiedlungen des großflächigen Einzelhandels außerhalb der Zentren bzw. von entsprechenden Erweiterungsplanungen dar. Sie nehmen unter anderem Bezug auf die Kriterien zur räumlichen Abgrenzung des wohnungsnahen Einzugsgebietes eines Vorhabens sowie auf den Umgang mit der neu eingeführten Fahrraddistanz als Kriterium für die Nahversorgung. Darüber hinaus wird die „35 %-Regel“ zur Einstufung eines Betriebs als Nahversorger sowie ein relevantes Urteil des OVG Lüneburg thematisiert.

- Mit der Erstellung von Steckbriefen für die Zentren, die Solitären Nahversorgungslagen und ausgewählte Fachmarktstandorte enthält die Teilfortschreibung zudem eine differenzierte Auseinandersetzung mit der derzeitigen und der zukünftig zu verfolgenden Nahversorgungsfunktion dieser Standorte.

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 Einzelhandelskonzept Leverkusen (2017) behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

# 11 Anhang

## 11.1 Leverkusener Sortimentsliste 2017

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (abschließend)
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)</u></li> <li>▪ <u>Drogeriewaren</u> (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel)</li> <li>▪ <u>pharmazeutische Artikel</u> (Apothekerwaren)</li> <li>▪ Schnittblumen</li> <li>▪ Zeitungen / Zeitschriften</li> </ul>
Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Bekleidung / Wäsche</u></li> <li>▪ <u>Schuhe / Lederwaren</u> (Koffer, Taschen)</li> <li>▪ <u>Glas / Porzellan / Keramik</u></li> <li>▪ <u>Haushaltswaren</u></li> <li>▪ Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren)</li> <li>▪ <u>Bücher</u></li> <li>▪ <u>Papier / Bürobedarf / Schreibwaren</u></li> <li>▪ Bastelartikel / Künstlerbedarf</li> <li>▪ <u>medizinische, orthopädische Artikel (inkl. Sanitätswaren)</u></li> <li>▪ optische und akustische Geräte</li> <li>▪ <u>Spielwaren</u></li> <li>▪ <u>Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)</u></li> <li>▪ <u>Uhren, Schmuck</u></li> <li>▪ <u>Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto</u></li> <li>▪ Elektrokleingeräte (Haushaltsgeräte wie Mixer, Bügeleisen, Staubsauger)</li> <li>▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände</li> <li>▪ Musikalien</li> </ul>
Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fahrräder und Zubehör</li> <li>▪ Lampen / Leuchten</li> <li>▪ KFZ-Zubehör</li> <li>▪ Motorradzubehör (inkl. Motorradschutzkleidung)</li> <li>▪ Kinderwagen / Kindersitze</li> <li>▪ Zooartikel (inkl. lebende Tiere)</li> <li>▪ Campingartikel</li> <li>▪ Reitartikel und Sportgroßgeräte</li> <li>▪ Jagdartikel und Waffen</li> <li>▪ Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“ wie Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)</li> <li>▪ Möbel, Matratzen, Bettwaren (z.B. Oberdecken, Steppdecken, Kopfkissen)</li> <li>▪ Baumarktsortimente (u.a. Eisenwaren, Farben, Tapeten, Bodenbeläge (z.B. Fliesen, Teppiche, Laminat) Werkzeuge, Sanitärartikel)</li> <li>▪ Gartenmarktsortiment (u.a. Gartengeräte, Topfpflanzen, Düngemittel, Pflanzgefäße)</li> </ul>

unterstrichene Sortimente: zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Vorgaben des LEP NRW

Quelle: cima (2017)