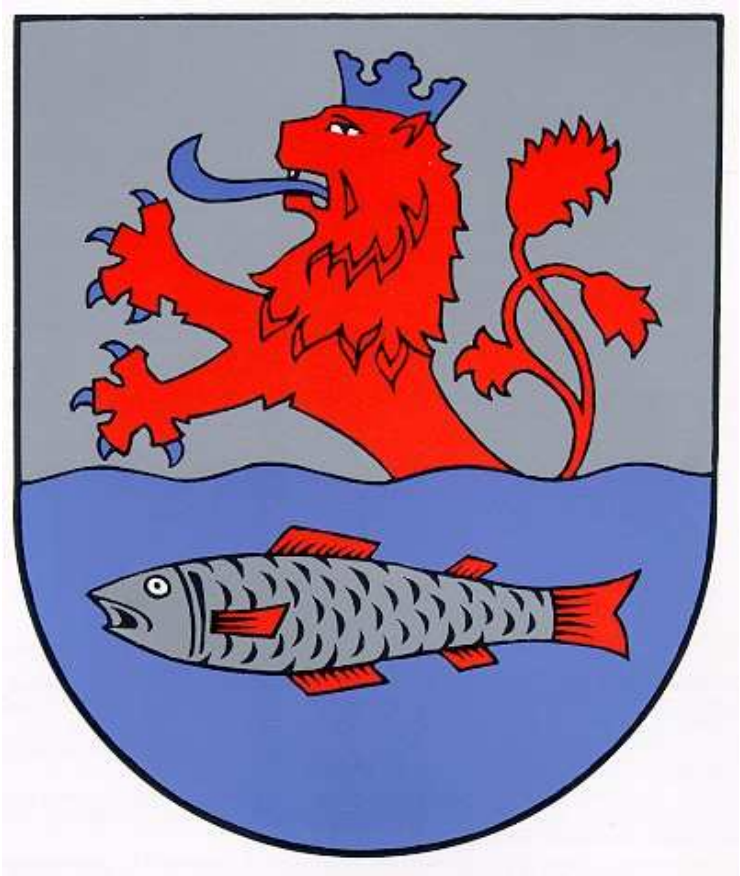


Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Leichlingen

(Endfassung August 2013)

auf Basis des Gutachtens zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Leichlingen der GMA, Köln, vom Mai 2011

Kommunales Einzelhandelskonzept Leichlingen

Basis für das vorliegende Papier sind die seitens der GMA erarbeiteten „Empfehlungen zum Einzelhandelskonzept Leichlingen“ (Kapitel IV des Gutachtens zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Leichlingen, entsprechende Verweise in den Fußnoten beziehen sich hierbei auf das Ursprungspapier).
Aufgrund von politischen Beschlüssen wurden Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Leichlingen ist die Verabschiedung eines Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen ist.

Als wesentliche **Zielsetzungen für die Einzelhandelsentwicklung in Leichlingen** sind lt. Gutachter zu empfehlen:

- **Grundsatzziel: zielgerichtete Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Leichlingen in Bezug auf städtebauliche Ziele**
  - → Definition einer hierarchischen Zentren- und Standortstruktur
  - → Definition einer stadtspezifischen Sortimentsliste
  - → Empfehlungen zur standort- und sortimentsbezogenen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, insbesondere als Grundlage für die Bauleitplanung sowie als Beurteilungskriterien in Genehmigungsverfahren

- **Erhalt und Stärkung der Einzelhandelsattraktivität und der Versorgungsfunktion Leichlingens als Mittelzentrum**
  - → Ausbau / Verbesserung des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit geringer Ausstattung
  - → Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung

- **Schutz, Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt**

  → Stärkung der Innenstadt durch quantitativen Ausbau und qualitative Verbesserung des Einzelhandelsangebotes

  → Ausschluss von Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Innenstadt

  → Prüfung von Potenzialflächen für die Ansiedlung von Einzelhandel

- **Sicherung und Entwicklung der wohnortnahen Versorgung in Witzhelden**

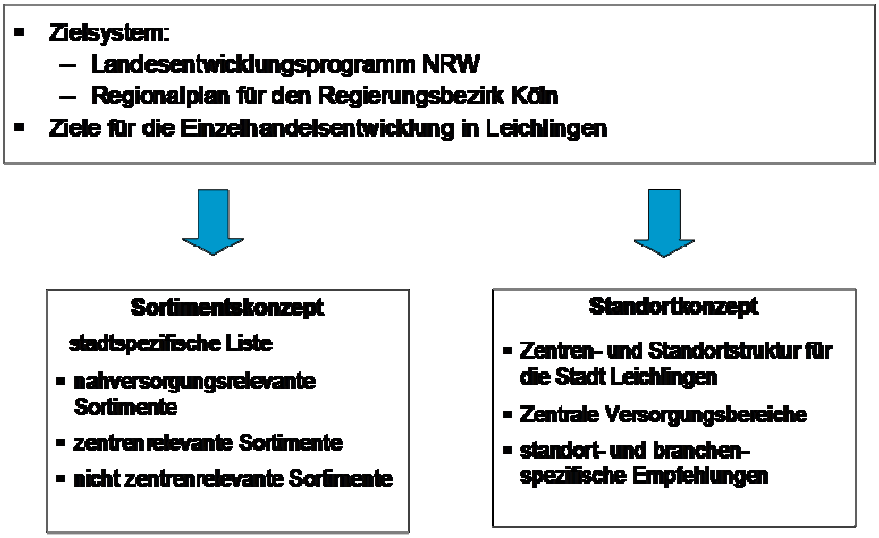
  → Schutz des Ortskerns Witzhelden durch Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich

  → ggf. Stärkung des Ortskerns Witzhelden durch qualitative Verbesserung (z. B. Nachbelegung von Leerständen)

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende **Bausteine**:

- **Sortimentskonzept:** Das sortimentsbezogene Leitbild dient als Grundlage für die Beurteilung von zukünftigen Ansiedlungsvorhaben.
- **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Ermittlung einer Zentren- und Standortstruktur sowie die räumliche und funktionale Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche in Leichlingen im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO unter Berücksichtigung des § 24 a LEPro.

Abbildung 4: Ziele und Aufbau des Einzelhandelskonzeptes



1. Sortimentskonzept

Zur Erarbeitung des Sortimentskonzeptes für Leichlingen ist zu definieren, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen. Da sich auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft auch das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (u. a. durch Verbundkäufe) gründet, werden diese Sortimente als **zentrenrelevant** bezeichnet. Im Allgemeinen sind zentrenrelevante Sortimente Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, sobald diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Zentrenrelevante Sortimente sind i. d. R. kleinteilig und können ohne Pkw transportiert werden. Der § 24 a LEPro enthält in der Anlage eine Auflistung von sog. „zentrenrelevanten Leitsortimenten“ und „in der Regel zentrenrelevanten Sortimenten“[1], die bei der Erstellung von Sortimentslisten zu beachten sind.

Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen (v. a. Lebensmittel, Lebensmittelhandwerk, Drogeriewaren, Apotheke, Schnittblumen, Schreibwaren). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals in der Woche) nachgefragt werden. In Folge dessen sollten sich diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten befinden; diese Sortimente sind als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen[2]. Da diese Sortimente auch Zentrenrelevanz besitzen, werden sie im Folgenden den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

---

1 Gemäß Anlage zum § 24 a LEPro sind folgende Sortimente zentrenrelevant: Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisationsmittel, Kunst, Antiquitäten, Baby- / Kinderartikel, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto, Optik, Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Musikalienhandel, Uhren / Schmuck, Spielwaren, Sportartikel.
Folgende Sortimente sind gem. LEPro in der Regel zentrenrelevant: Teppiche (ohne Teppichboden), Blumen, Campingartikel, Fahrräder / -zubehör, Mofas, Tiere, Tiernahrung, Zooartikel.

2 Gemäß Anlage zum § 24 a LEPro sind folgende Sortimente als nahversorgungsrelevant einzustufen: Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren.

Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten** Sortimenten stellt hingegen auch an Standorten außerhalb der Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

Übersicht 1: Leichlinger Sortimentsliste (GMA-Vorschlag)

zentrenrelevante Sortimente	**nicht zentrenrelevante Sortimente***
nahversorgungsrelevant ▪ Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke* ▪ Reformwaren ▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika ▪ Pharmazie, Sanitätswaren ▪ Schnittblumen ▪ Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften **zentrenrelevant** ▪ Bücher, Spielwaren und Bastelartikel, Briefmarken, Büroorganisationsmittel ▪ Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien ▪ Baby- / Kinderartikel ▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie ▪ Sportartikel (inkl. Bekleidung, Schuhe) ▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettwaren ▪ Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten ▪ Uhren, Schmuck, Silberwaren ▪ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. ä. ▪ Optische und feinmechanische Erzeugnisse ▪ Musikalienhandel ▪ Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger ▪ Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)**, Elektroinstallationsbedarf, Computer, Geräte der Telekommunikation ▪ Antennen / Satellitenanlagen	▪ Elektrogroßgeräte (weiße Ware**, wie z. B. Herde, Öfen), Beleuchtungskörper ▪ Büromaschinen (ohne Computer)*** ▪ Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung ▪ Möbel / Kücheneinrichtungen / Büromöbel ▪ Matratzen ▪ Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel ▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen ▪ Teppiche / Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf ▪ Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen ▪ Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse ▪ Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds, Kfz-Zubehör, Motorradzubehör ▪ Rasenmäher ▪ Campingartikel ▪ Sportgroßgeräte, Fahrräder, Fahrradzubehör ▪ Pferdeausstattung, Pferdefahr- und -transportbedarf, Pferdehaltung, reitsportspezifische Bekleidung und Schuhe ▪ Waffen, Jagd- und Angelsportgeräte / -zubehör
* Aufzählung nicht abschließend ** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte *** z. B. Drucker, Kopierer Quelle: GMA-Empfehlungen 2011	

Die vorstehende Übersicht stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Die Sortimentsliste ersetzt die im Jahr 2004 / 2005 aufgestellte „Leichlinger Liste“ und beachtet neben den in der Anlage zu § 24 a LEPro genannten zentrenrelevanten Leitsortimenten sowohl die aktuelle räumliche Verteilung des Einzelhandels in der Stadt Leichlingen als auch die städtebaulichen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes bzw. der Stadt Leichlingen. Die Sortimentsliste ist daher an die lokale Situation angepasst und stadtspezifisch und entspricht somit den aktuellen gesetzlichen Vorgaben.

Zur Einordnung der Sortimente ist auf folgende Punkte gesondert hinzuweisen:

- **Nahrungs- und Genussmittel** werden grundsätzlich als zentrenrelevant eingestuft. Gemäß § 24 a LEPro sind großflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in Haupt- und Nebenzentren zulässig. Allerdings werden Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränken) üblicherweise in Betriebstypen angeboten, die hinsichtlich ihres Flächenbedarfs sowie sonstiger Standortanforderungen (u. a. verkehrliche Erreichbarkeit für den Kunden- und Lieferverkehr) häufig nur schwer in zentrale Versorgungsbereiche zu integrieren sind (z. B. Supermarkt, Lebensmitteldiscountmarkt, Getränkemarkt). Im Hinblick auf die Sicherstellung einer ausgewogenen und wohnungsnahen Versorgungsstruktur innerhalb einer Gemeinde ist die Zulassung von großflächigen Neuansiedlungen und Erweiterungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (an integrierten Lagen) im Einzelfall zu prüfen (siehe hierzu auch Kapitel IV., 2.5).
- Die Warengruppen **Papier- und Schreibwaren / Zeitschriften** und **Schnittblumen** sind als ergänzende Angebote der Nahversorgung von Bedeutung, weshalb sie als nahversorgungsrelevant eingestuft werden.
- Im Bereich **Tiere, Zooartikel, Tiernahrung** ist aus gutachterlicher Sicht zu erwarten, dass diese Sortimente zukünftig in mittel- und großflächigen Betriebseinheiten im Wesentlichen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verortet sein werden. In Leichlingen ist derzeit ein kleinflächiger Zooanbieter in der Innenstadt ansässig, darüber hinaus wird Tiernahrung als Randsortiment in Lebensmittelmärkten und in Baumärkten angeboten. Die Warengruppe spielt für die Besucherfrequenz bzw. Prägung der zentralen Versorgungsbereiche Leichlingens keine Rolle.

Vor diesem Hintergrund sowie der Marktentwicklung in dieser Branche[1] ist aus Sicht der GMA eine einheitliche Zuordnung von Tieren, Zooartikeln und Tiernahrung zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu empfehlen.

- Bei **Beleuchtungskörpern** gibt es derzeit in Leichlingen keinen innerstädtischen Fachanbieter. Darüber hinaus zeichnet sich dieses Sortiment dadurch aus, dass es zu großen Teilen auch großvolumige Artikel umfasst, in der Regel gezielt und daher bevorzugt mit dem Auto eingekauft wird sowie Kopplungseffekte mit zentrenrelevanten Sortimenten i. d. R. gering sind. Mit Blick auf die Marktentwicklung ist festzustellen, dass Beleuchtungskörper sowohl heute als auch zukünftig weniger von inhabergeführten Betrieben, sondern stärker von mittel- und großflächigen Betriebstypen (z. B. Möbelhäuser, Baumärkte) angeboten werden, für die unter verkehrlichen Gesichtspunkten ein Standort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche standortgerecht ist.
- Anbieter, die die Warengruppe **Matratzen** führen, sind aktuell in Leichlingen nicht vorhanden. Hinsichtlich der Markt- und Standortentwicklung ist festzustellen, dass dieses Sortiment aktuell sowie zukünftig im Wesentlichen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verortet sein wird. Da die Waren zudem i. d. R. mit dem Pkw transportiert werden und nicht prägend für das innerstädtische Einkaufserlebnis sind, wurden Matratzen als nicht zentrenrelevant eingestuft.
- Da **Teppiche** (ohne Teppichböden) ebenfalls großteilige, sperrige Waren sind und somit i. d. R. mit dem Pkw transportiert werden, ist eine Innenstadtbedeutung dieser Branche nicht abzuleiten. Daher gehört diese Warengruppe zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten.
- Die Warengruppen **Sportgroßgeräte, Fahrräder / Fahrradzubehör, Campingartikel, Pferdeausstattung / Pferdefahr- und Pferdetransportbedarf, Pferdehaltung / reitsportspezifische Bekleidung und Schuhe** sowie **Waffen / Jagd- und Angelsportgeräte / -zubehör** sollen in Leichlingen zukünftig im Wesentlichen auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können und sind damit als nicht zentrenrelevant einzustufen. Sportgroßgeräte und Campingartikel sind aktuell allenfalls in Form von Randsortimenten bzw. Aktionswaren vorhanden. Fahrräder werden zwar durch einen Innenstadteinzelhändler angebo-

[1] Die Warengruppe des zoologischen Bedarfs wird zunehmend durch filialisierte Fachmarktanbieter geprägt, während inhabergeführte Betriebe deutlich an Bedeutung verlieren.

ten, können jedoch vor dem Hintergrund des Sortimentscharakters, der geringen Bedeutung für die Leichlinger Innenstadt und der generellen Markt- und Standortentwicklung in dieser Branche den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. Der Waffen- und Jagdbedarf ist aktuell in Leichlingen nicht vorhanden, derzeit entsteht ein großflächiger Reitsportfachmarkt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, wobei diese Ansiedlung jedoch nicht zu einer Schwächung der Innenstadt führt; hier (wie auch bei Waffen- und Jagdbedarf) spricht der generelle Sortimentscharakter (Sperrigkeit, Flächenanspruch, geringe Alltagstauglichkeit, hohe Spezialisierung) gegen eine Zentrenrelevanz. Dagegen sind die Warengruppen **Sportbekleidung und -schuhe** (ausgenommen reitsportspezifische Artikel) als zentrenrelevant einzustufen, da diese – unabhängig von dem tatsächlichen Vorhandensein – von der Warenbeschaffenheit, der Integrationsfähigkeit, der frequenzerzeugenden Funktion und der Kopplungsfähigkeit als städtebaulich wünschenswert für die zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten sind.

2. Standortkonzept

Das Standortkonzept soll als Orientierungs- und Entscheidungsgrundlage für die kommunale Stadt- und Standortentwicklung dienen. Insbesondere liegt hier ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen Leichlingens in eine Zentren- und Standortstruktur. Des Weiteren werden durch den Gutachter Empfehlungen zur funktionalen und räumlichen Abgrenzung der sog. zentralen Versorgungsbereiche gegeben. Der Rat der Stadt Leichlingen hat in seiner Sitzung am 24.02.2011 beschlossen von diesen Empfehlungen abzuweichen - die Abweichungen wurden im vorliegenden Papier eingearbeitet.

2.1 Zentrale Versorgungsbereiche

2.1.1 Begriff „zentraler Versorgungsbereich“

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs. Dies verdeutlichen die vier Schutznormen, die (auch) zentrale Versorgungsbereiche erfassen:[1]

- **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Gemeinden sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen.
- **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

[1] Quelle: Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, S. 77f.

Hinzuweisen ist auch auf die seit 01. Januar 2007 geltende Neufassung des **§ 1 Abs. 6 BauGB**. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen.

Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt bzw. können sie geschützt werden.

Allerdings wurde der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches vom Gesetzgeber als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, so dass zum aktuellen Zeitpunkt keine allgemein gültige Definition vorliegt.

Das **OVG Münster** führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

> „Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – ggf. auch nur eines Teiles des Gemeindegebietes – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. […].
>
> „Zentral“ sind Versorgungsbereiche nicht nur dann, wenn sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung der gemeindeweiten bzw. übergemeindlichen Versorgung dienen. […]. Vielmehr können auch Bereiche für die Grund- oder Nahversorgung zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB sein. Das Adjektiv „zentral“ ist nicht etwa rein geografisch in dem Sinne zu verstehen, dass es sich um einen räumlich im Zentrum der jeweiligen Gemeinde gelegenen Bereich handeln muss, es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. Der Zusatz „zentral“ geht über die Bedeutung des Wortteils Versorgungs“bereich“ hinaus, so dass eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich diesen allein noch nicht zu einem „zentralen“ Versorgungsbereich macht. Dem Bereich muss vielmehr die Bedeutung eines Zentrums für die Versorgung zukommen. Dies ist zu bejahen, wenn die Gesamtheit der auf eine Versorgung der Bevölkerung ausgerichteten baulichen Nutzungen in dem betreffenden Bereich aufgrund der Zuordnung dieser Nutzungen innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung die Funktion eines Zentrums mit einem bestimmten Einzugsbereich hat, nämlich die Versorgung des gesamten Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs funktionsgerecht sicherzustellen.“

Damit ist festzuhalten, dass zentrale Versorgungsbereiche der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Es handelt sich dabei mindestens um das Hauptzentrum eines Ortes (z. B. Innenstadt), aber auch Stadtteil- und Nahversorgungs-

zentren können als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Das Angebotsspektrum und die Nutzungsmischung orientieren sich an dem zu versorgenden Einzugsbereich (z. B. gesamtes Gemeindegebiet, Stadtteil, Wohnumfeld) der Standortlage (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

Gemäß **Einzelhandelserlass NRW** zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche aus durch ein gemischtes und kompaktes, d. h. räumlich verdichtetes, Angebot an öffentlichen und privaten Nutzungen aus (u. a. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen). Diese Nutzungsmischung bildet sich sowohl in der Fläche (horizontale Gliederung) als auch in der Höhe (vertikale Gliederung) ab. Innerhalb des gemeindlichen Siedlungsgefüges müssen sich zentrale Versorgungsbereiche in einer städtebaulich integrierten Lage befinden, d. h. sie müssen in einem im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich und dort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang liegen. Wichtig ist gemäß Einzelhandelserlass außerdem eine gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz, so dass die zentralen Versorgungsbereiche auch unabhängig vom motorisierten Individualverkehr erreicht werden können.

Nach § 24 a LEPro zeichnen sich **Hauptzentren** (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) und **Nebenzentren** (Stadtteilzentren) aus durch:

- ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und
- eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und
- eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Nahversorgungszentren zeichnen sich nach Kuschnerus[1] durch folgende Aspekte aus:

- einen kleinen Einzugsbereich (bspw. bestimmte Quartiere größerer Städte)
- ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen (v. a. nahversorgungsrelevante Sortimente)
- Sicherung der Grund- und Nahversorgung
- Frequenzbringer sind i. d. R. Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter.

Der Einzelhandelserlass NRW (vom 22.09.2008) zitiert die Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“, nach deren Ansicht von Lebensmittelmärkten oberhalb der Regelvermutungsgrenze (800 m² VK) keine Auswirkungen ausgehen können, wenn der Non-Food-Anteil der Verkaufsfläche unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegt und der Standort verbrauchernah, hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist. Dann – sowie bei Nachweis einer Atypik – wäre auch eine Zulassung in einem Nahversorgungszentrum gem. § 24 a LEPro möglich.

Lt. § 24 a LEPro legen die Gemeinden die zentralen Versorgungsbereiche fest. Die Festlegung und Abgrenzung ergibt sich insbesondere aus

- planerischen Festlegungen, d. h. aus Darstellungen im Flächennutzungsplan, Festsetzungen in Bebauungsplänen und aus Festlegungen in Raumordnungsplänen
- sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Einzelhandelskonzepte)
- nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.[2]

[1] vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, S. 82ff.

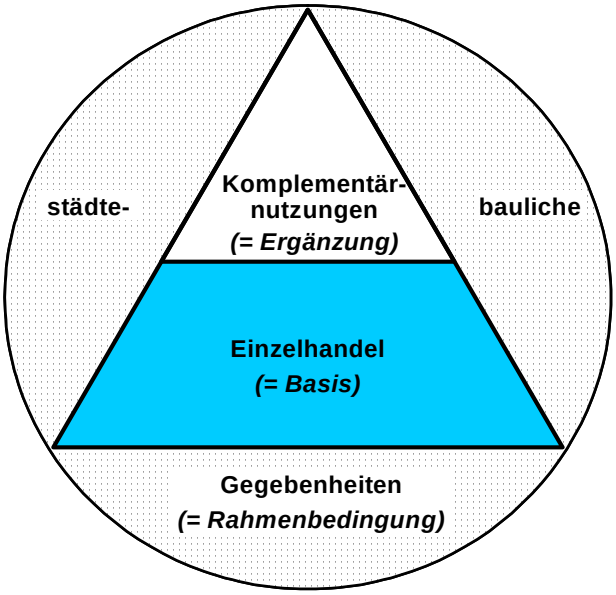
[2] d. h. aus faktisch, vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Baurecht für zentrale Versorgungseinrichtungen.

Auch informelle Planungen können bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden[1] und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.[2]

2.1.2 Bestandteile und räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, der durch Komplementärnutzungen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie etc.) ergänzt wird. Als Rahmenbedingung sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche



Einzelhandel / Komplementärnutzungen:

- quantitative Aspekte (z. B. Anzahl, Dimensionierung)
- qualitative Aspekte (z. B. Art der Nutzung, Bestandsdichte)

städtebauliche Gegebenheiten:

- stadträumliche Zäsuren (z. B. Straße mit Barrierewirkung / Bahngleise / Topografie / Stadtmauer / markanter Wechsel der Bebauungsstruktur / geschlossene Baukörper bzw. Bebauungsstrukturen etc.)
- Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen und öffentlicher Einrichtungen (z. B. Bahnhof, Rathaus, Stadthalle).

Quelle: GMA-Darstellung 2010

[1] vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

[2] d. h., die Umsetzung gemäß §§ 14 f. BauGB muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

Die im nachfolgenden Kapitel enthaltenen Begrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche basieren sowohl auf der aktuellen Situation (z. B. Lage der Nutzungen) vor Ort als auch auf Planungsabsichten der Stadt Leichlingen und sind grundstücksscharf. Es ist anzumerken, dass die Begrenzung nicht als absolut starr behandelt werden darf. Bei möglichen Ansiedlungsvorhaben in räumlicher Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich ist zu prüfen, ob im Rahmen einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches anzupassen ist. Eine derartige Fortschreibung ist wiederum im Rat zu beschließen.

Die gutachterlichen Empfehlungen zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Leichlingens sowie die Festlegung des Kriterienkataloges erfolgte – in Abstimmung mit der Stadt Leichlingen – auf Basis der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. Darüber hinaus wurden bei Erweiterungsflächen auch politische Änderungswünsche berücksichtigt.

2.2 Zentren- und Standortstruktur in der Stadt Leichlingen

Auf Basis intensiver Vor-Ort-Besichtigungen der bestehenden Einzelhandelslagen, einer Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe und der Komplementärnutzungen sowie einer Erfassung der städtebaulichen Gegebenheiten in den jeweiligen Lagen wird aus gutachterlicher Sicht für Leichlingen nachfolgende Zentren- und Standortstruktur vorgeschlagen. Dabei wurden die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sowie ggf. anstehende städtebauliche Planungen berücksichtigt.

Die vorgeschlagene Zentren- und Standortstruktur orientiert sich dabei insbesondere auch an der bipolaren Siedlungsstruktur der Stadt Leichlingen mit den zwei Hauptorten Leichlingen und Witzhelden. Während der Hauptort Leichlingen den Siedlungsschwerpunkt bildet, liegt der Hauptort Witzhelden deutlich von der Kernstadt abgesetzt und wird von einer Vielzahl kleinerer Siedlungsflächen umgeben. Mit dieser Siedlungsstruktur geht eine Funktionsteilung zwischen den einzelnen historisch gewachsenen Standortlagen des Einzelhandels einher, mit der Innenstadt als Hauptzentrum und Witzhelden als Nebenzentrum.

Die **Innenstadt Leichlingen** stellt den gewachsenen Haupteinkaufsbereich dar, mit einer aufgrund des Angebotsspektrums und der Nutzungsmischung gegebenen Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet. Demgegenüber übernimmt der **Ortskern Witzhelden** für ein räumlich eingeschränktes Versorgungsgebiet wesentliche Funktionen, insbesondere im Bereich der Grundversorgung. Sowohl die Innenstadt als auch der Ortskern Witzhelden sind als schutzwürdige zentrale Versorgungsbereiche i. S. des Baugesetzbuches einzustufen.

Es sollte das Ziel der zukünftigen Stadtentwicklung sein, großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel ausschließlich im Hauptzentrum anzusiedeln, um so die Attraktivität und Versorgungsbedeutung sowie die Gewichtung der Innenstadt im gesamtstädtischen Standortgefüge zu stärken. Vor diesem Hintergrund sollte aus gutachterlicher Sicht das Zentrum Witzhelden – auch bei einer Versorgungsbedeutung für das östliche Stadtgebiet – überwiegend auf die Grundversorgung (d. h. vor allem nahversorgungsrelevante Sortimente) ausgerichtet sein und zentren- sowie nicht zentrenrelevante Sortimente als Ergänzung möglich sein (vgl. im Detail Kapitel IV., 2.5).

Neben dem Hauptzentrum und dem Nebenzentrum hat sich bislang in der Stadt kein dezentraler Einzelhandelsstandort herausgebildet, der als **Sonderstandort für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment** definiert werden kann. Daher werden in Abstimmung mit der Stadt Leichlingen aus gutachterlicher Sicht drei Bereiche ausgewiesen, die zukünftig als Sonderstandorte in Frage kommen und sich wie folgt im Sinne einer „Arbeitsteilung" funktional ergänzen:

- **Further Weg** als Standort des großflächigen (> 800 m² VK) Einzelhandels (z. B. Bau-, Gartenbedarf, Möbel)
- **Bremsen / Unterschmitte** als Standort für eher mittelflächige Angebote (z. B. Matratzen, Küchenmöbel, Zooartikel) – ausgenommen hiervon werden gem. Ratsbeschluss vom 24.02.2011 die Flächen der bestehenden Einzelhandelsnutzungen „Netto" und „Trinkgut" als Nahversorgungsstandort festgelegt.
- **Reusrather Straße** als Standort für einen großflächigen Reitsportfachmarkt

Die Sonderstandorte sollten aus der Betrachtung des Einzelhandels als vorrangige Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zum Haupt- und Nebenzentrum einnehmen. Inwiefern diese Planungsabsicht – vor dem Hintergrund der knappen Flächenverfügbarkeit auch für Gewerbe – umgesetzt werden kann, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären sein.

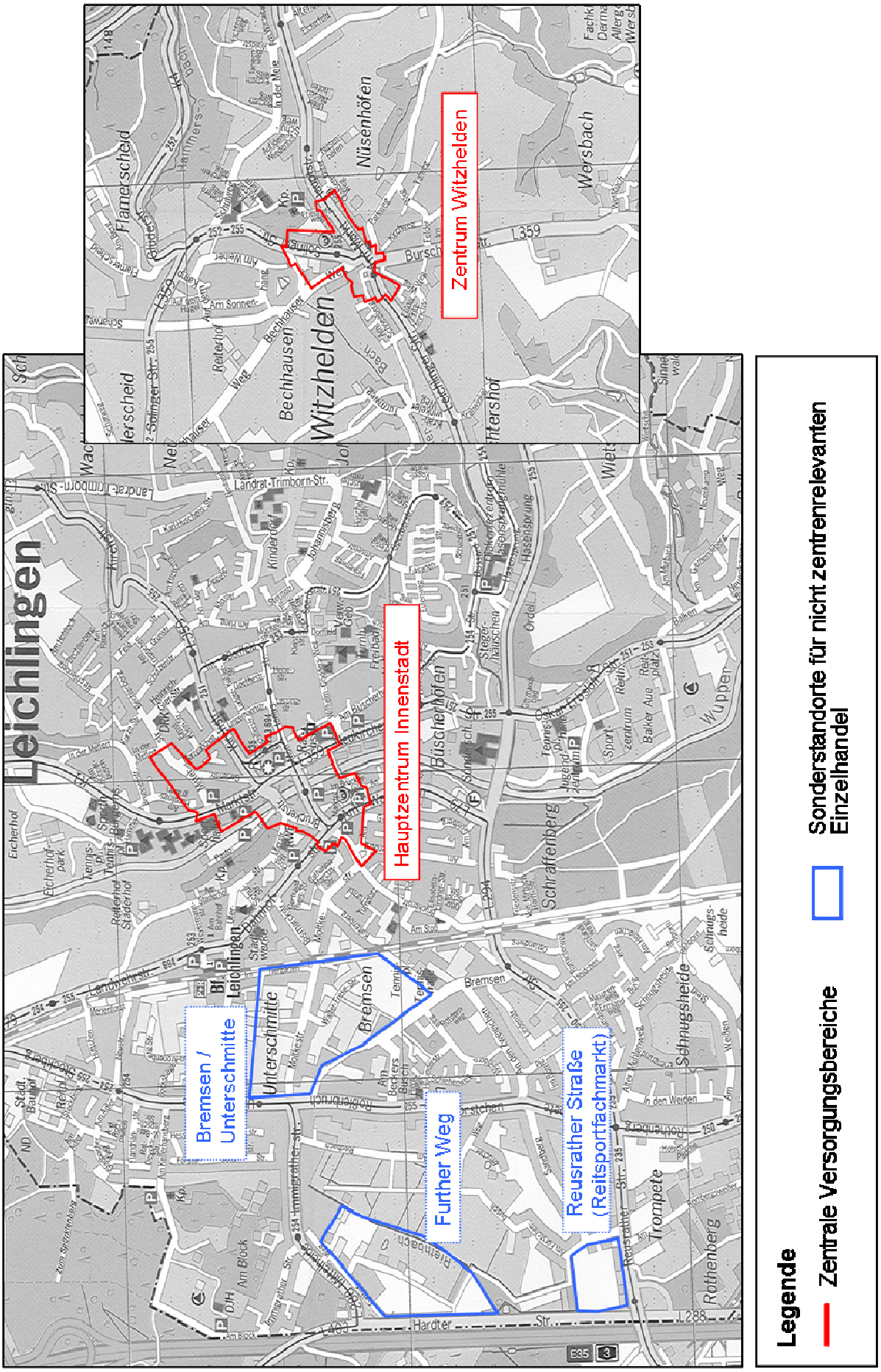
Darüber hinaus bestehen mehrere Einzelhandelsbetriebe an **Solitärlagen**, die – aus quantitativer und qualitativer Sicht – nicht als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden können, die aber z. T. auch Nahversorgungsfunktion erfüllen.

Die vom Gutachter vorgeschlagene **Zentren- und Standortstruktur** umfasst demnach (vgl. Karte 2):

- **Zentrale Versorgungsbereiche:**
  - **Hauptzentrum Leichlingen** mit gesamtstädtischer Versorgungsbedeutung und einem breiten Angebot an Einzelhandels- und Komplementärnutzungen.
  - **Nebenzentrum Witzhelden,** dessen Einzugsbereich im Wesentlichen das östliche Stadtgebiet umfasst und vorwiegend auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichtet ist.
- **Sonderstandorte** für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel:
  - **Further Weg**
  - **Bremsen / Unterschmitte**

    (ausgenommen Flächen „Netto“ und „Trinkgut“ gem. Ratsbeschluss vom 24.02.2011, da Nahversorgungsstandort)
  - **Reusrather Straße** (Reitsportfachmarkt).

Karte 2: Zentren- und Standortstruktur in der Stadt Leichlingen



Quelle: GMA-Darstellung 2011, Kartengrundlage: Amtliche Stadtkarte Leichlingen.

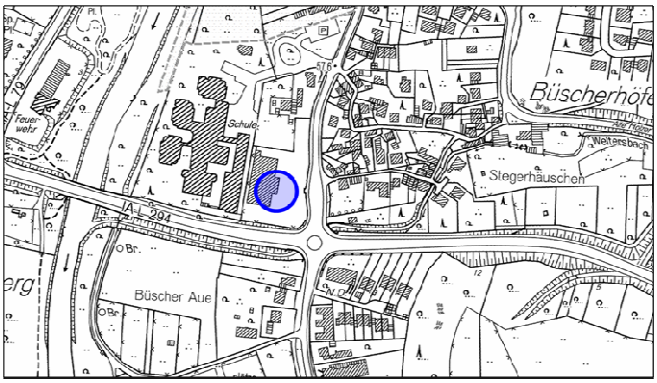
Zusätzlich zu der gutachterlichen Empfehlung werden darüber hinaus aufgrund des am 24.02.2011 gefassten Ratsbeschlusses folgende schon vorhandene (2) bzw. potenzielle (1) **Nahversorgungsstandorte** aufgenommen bzw. benannt:

- **Bremsen / Unterschmitte** (Netto, Trinkgut) - vorhandener Standort
- **Kreuzungsbereich Germaniabad** (Lidl) - vorhandener Standort
- **Kreuzungsbereich Trompete** (Schützengrundstück) - potenzieller Standort

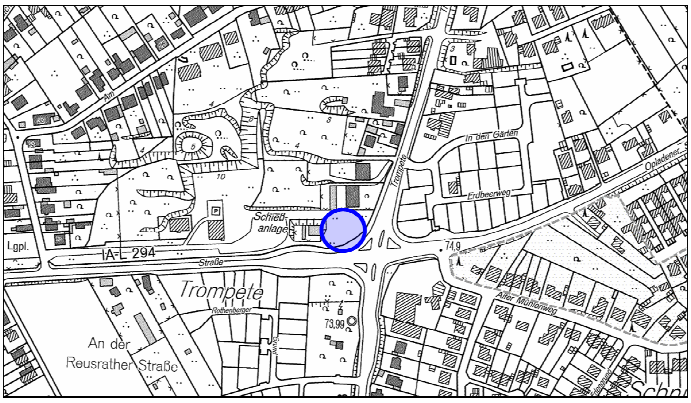
Die Benennung als Nahversorgungsstandorte soll im vorliegenden Fall die an den vorhandenen Standorten bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sichern, am potenziellen Standort eine zukünftige Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben ermöglichen. Ziel ist eine Erhöhung der Kaufkraftbindung insbesondere im Sortiment “Nahrungs- und Genussmittel“.

Anders lautende Formulierungen der fachlichen Einschätzung werden diesbezüglich außer Kraft gesetzt.

Vorhandener Nahversorgungsstandort:
***Bremsen / Unterschmitte** (Netto, Trinkgut)*



Vorhandener Nahversorgungsstandort:
***Kreuzungsbereich Germaniabad** (Lidl)*



Potenzieller Nahversorgungsstandort:
Kreuzungsbereich Trompete
(Schützengrundstück)

Der potenzielle Nahversorgungsstandort „Kreuzungsbereich Trompete“ wurde zwischenzeitlich in einer gesonderten Ausarbeitung durch die GMA näher untersucht (Beurteilung des Nahversorgungsstandortes „Trompete“).

Ergebnis dieser Ausarbeitung ist unter anderem die Aussage, dass der Standort „Trompete“ als Nahversorgungsstandort durch die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes die bestehende Versorgungsstruktur in Leichlingen sowohl qualitativ (Lebensmittelvollsortimenter), quantitativ (zeitgemäße Größe, ohne dabei die Innenstadt zu gefährden) und räumlich (Verbesserung der Versorgung im südwestlichen Stadtgebiet) verbessern könnte.

Vor dem Hintergrund der generellen Zielsetzungen „Innen- vor Außenentwicklung“ sowie „Vorrangstellung der Innenstadt“ wird seitens des Gutachters ausdrücklich empfohlen, die ausgewiesenen Potenziale zunächst auf die Innenstadt zu lenken, um hier insbesondere die erforderliche Frequenzsteigerung und damit Attraktivitätsstärkung zu erreichen.

Daraufhin fasste der Rat am 29.09.2011 im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich u.a. folgenden Beschluss:

„Ziel des Verfahrens ist es, einen angemessenen Standort für einen Lebensmittelvollsortimenter zu entwickeln, um damit die Nahversorgung westlich der Bahn zu verbessern und die Kaufkraftbindung Leichlingens zu erhöhen. Bei der Dimensionierung der Verkaufsfläche sollen die negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt auf ein möglichst unkritisches Maß begrenzt werden. Eine positive Entwicklung der Innenstadt darf nicht gefährdet werden.

Die Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter (incl. Getränkemarkt und Vorkassenzone) am Standort „Trompete“ wird daher auf max. 1.800 m² beschränkt.“
Die konkrete Größenordnung muss im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse ermittelt werden.

2.3 Zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Leichlingen

Die gutachterlichen Empfehlungen zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgten – in Abstimmung mit der Stadt Leichlingen – anhand der örtlichen Gegebenheiten mittels einer Bestandsaufnahme der Erdgeschossnutzungen und einer intensiven Vor-Ort-Besichtigung.

2.3.1 Hauptzentrum Leichlingen

Der zentrale Versorgungsbereich Leichlingen Innenstadt umfasst demnach im Wesentlichen den verkehrsberuhigten Bereich der Brückenstraße und das im Rahmen der Stadtsanierung der 80er Jahre entstandene Brückerfeld einschließlich des Marktplatzes. Neben dieser Haupteinkaufslage gehören auch die bandartigen Einzelhandelsstrukturen entlang der Gartenstraße, Kirchstraße und Marktstraße zum zentralen Versorgungsbereich (vgl. Karte 3).
Östlich der Wupper erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich im Norden entlang der Marktstraße bis zur Mittelstraße, im Osten entlang der Kirchstraße und Montanusstraße etwa bis zur Lingemannstraße; bis hier ist noch ein dichter Nutzungsbesatz (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) vorhanden. Im Süden erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich bis zum Hauptgebäude der öffentlichen Verwaltung (Rathaus) und dem größten innerstädtischen Anbieter (Kaufpark, großer Supermarkt). Westlich der Wupper umfasst der zentrale Versorgungsbereich das Brückerfeld einschließlich des Marktplatzes sowie die unmittelbar entlang der Brückenstraße gelegenen Grundstücke. Im Westen reicht er bis zum Kreuzungsbereich Brückenstraße / Bahnhofstraße / Am Wallgraben, wo er die direkten Umfeldnutzungen einschließt.

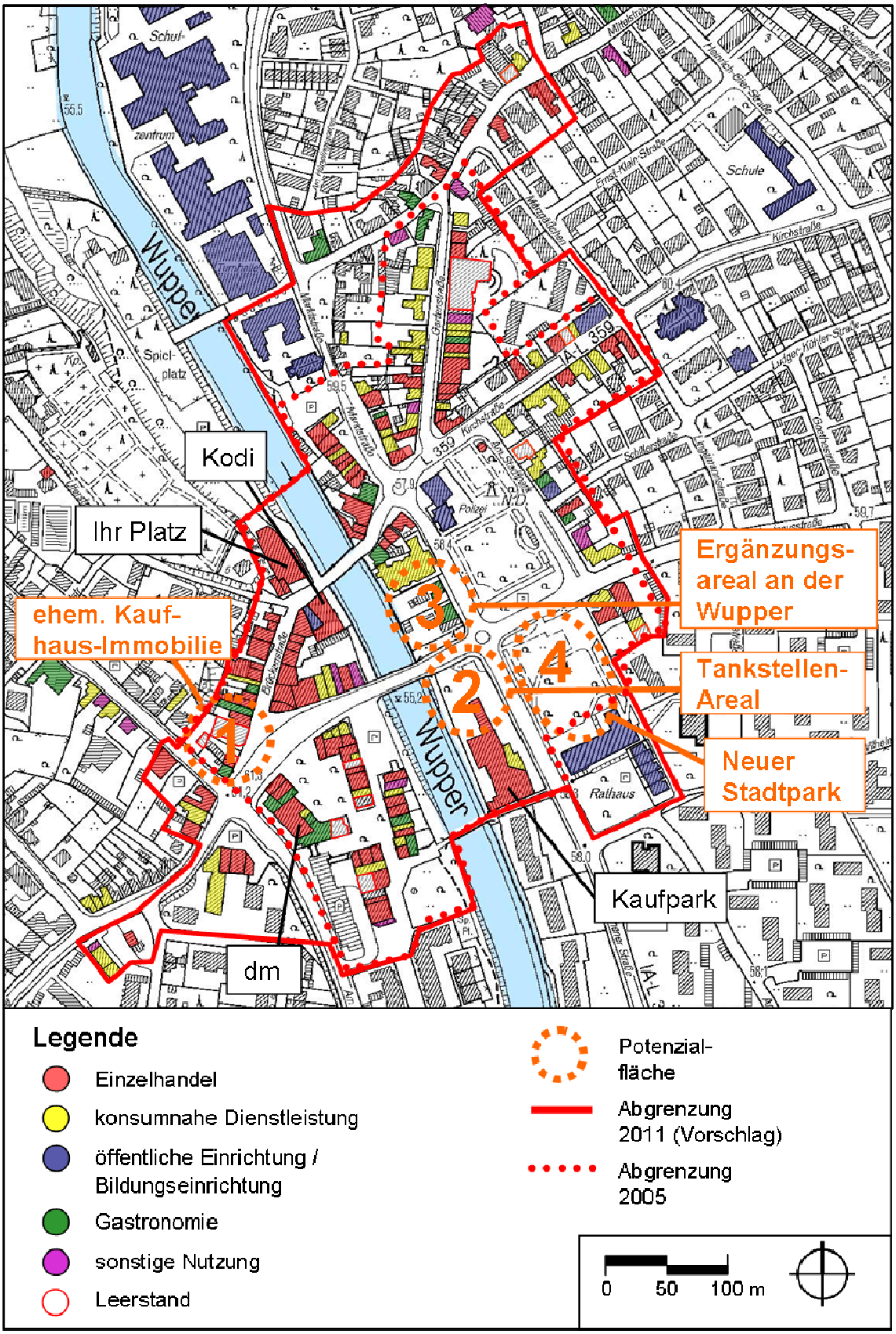
Damit konzentriert sich das Zentrum gem. der örtlichen Gegebenheit im Wesentlichen auf einen überschaubaren, fußläufig erlebbaren Raum der Innenstadt mit der größten Nutzungsdichte und -vielfalt hinsichtlich des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes. An-

grenzende Wohngebiete oder Straßen mit auslaufendem Einzelhandelsbesatz bzw. ohne direkten Lagezusammenhang mit den Nutzungen im Haupteinkaufsbereich (z. B. Bahnhofstraße) wurden nicht mit in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Das Schulzentrum, Am Hammer, das sich nördlich anschließt, stellt ein wichtiges Kundenpotenzial für die Innenstadt dar. Es übernimmt nach Einschätzung des Gutachters jedoch keine zentrenprägende Funktion. Als Potenzialfläche für den Handel steht der Standort ebenfalls nicht zur Verfügung, da ein weiterer Ausbau des Schulzentrums (Ganztagesbetrieb, Mensa) geplant ist. Der gegenüberliegende Kaiser's-Markt übt Versorgungsfunktion v. a. für das direkt angrenzende Wohnumfeld und die Schule aus.

Insgesamt weist der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich eine starke Durchmischung von Einzelhandels- und ergänzenden Dienstleistungsbetrieben, gastronomischen und öffentlichen Einrichtungen auf, so dass die für ein historisch gewachsenes Stadtzentrum typischen Kopplungseffekte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen auftreten können.

Im Einzelhandel ist ein breiter Branchenmix mit eindeutigem Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich zu erkennen (vgl. Tabelle 8), was insbesondere auf die Präsenz des Anbieters Kaufpark in der Innenstadt zurückzuführen ist. Im Nichtlebensmittelbereich überwiegen lokale und ausschließlich kleinflächig strukturierte Anbieter; daneben sind auch wenige überregional tätige Filialisten ansässig. Größere Betriebe stellen dm und Ihr Platz dar, die westlich der Wupper am Marktplatz bzw. in der Brückenstraße lokalisiert sind.

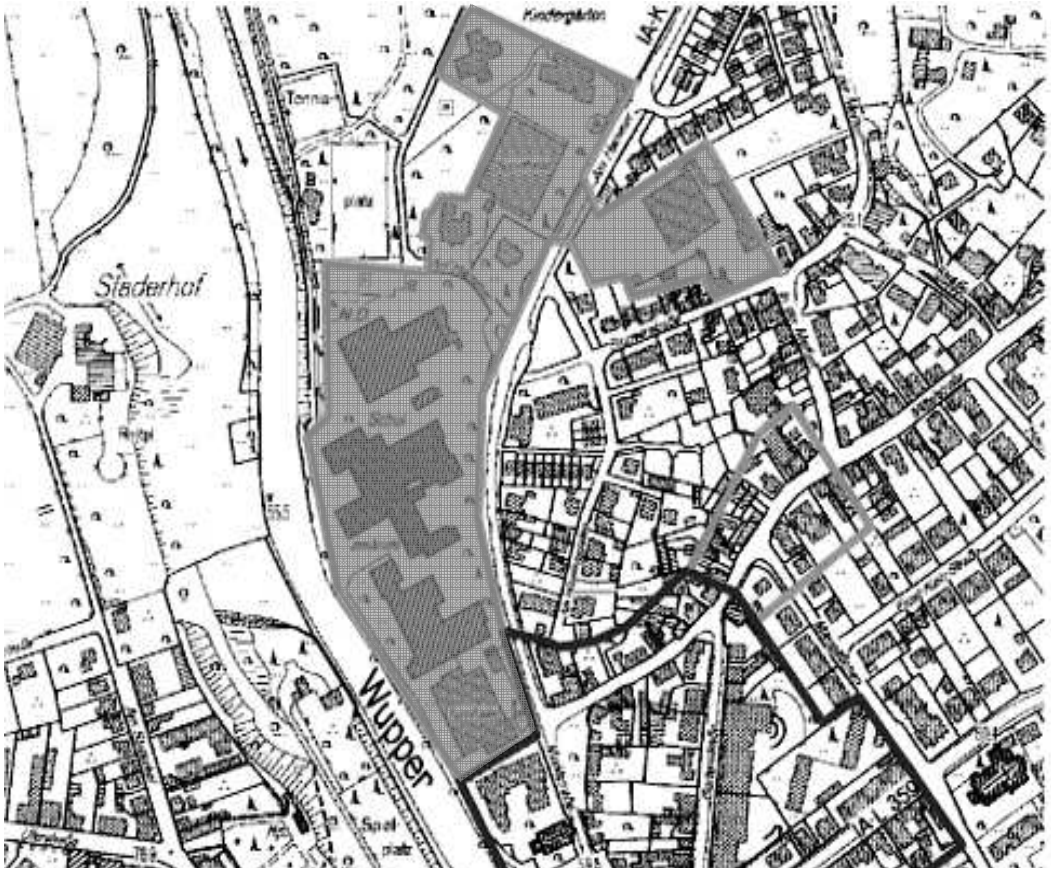
Karte 3: Hauptzentrum Leichlingen



Quelle: GMA-Darstellung 2011
Kartengrundlage: Katasterplan der Stadt Leichlingen

Ergänzend zu der empfohlenen gutachterlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (Hauptzentrum Leichlingen) werden darüber hinaus aufgrund des am 24.02.2011 gefassten Ratsbeschlusses folgende Erweiterungsflächen des zentralen Versorgungsbereichs (Hauptzentrum Leichlingen) aufgenommen:

Erweiterungsfläche 1: Schulzentrum „Am Hammer“ / Kaiser’s Lebensmittelmarkt



Erweiterungsfläche 1 *des Zentralen Versorgungsbereichs (Hauptzentrum Leichlingen)*

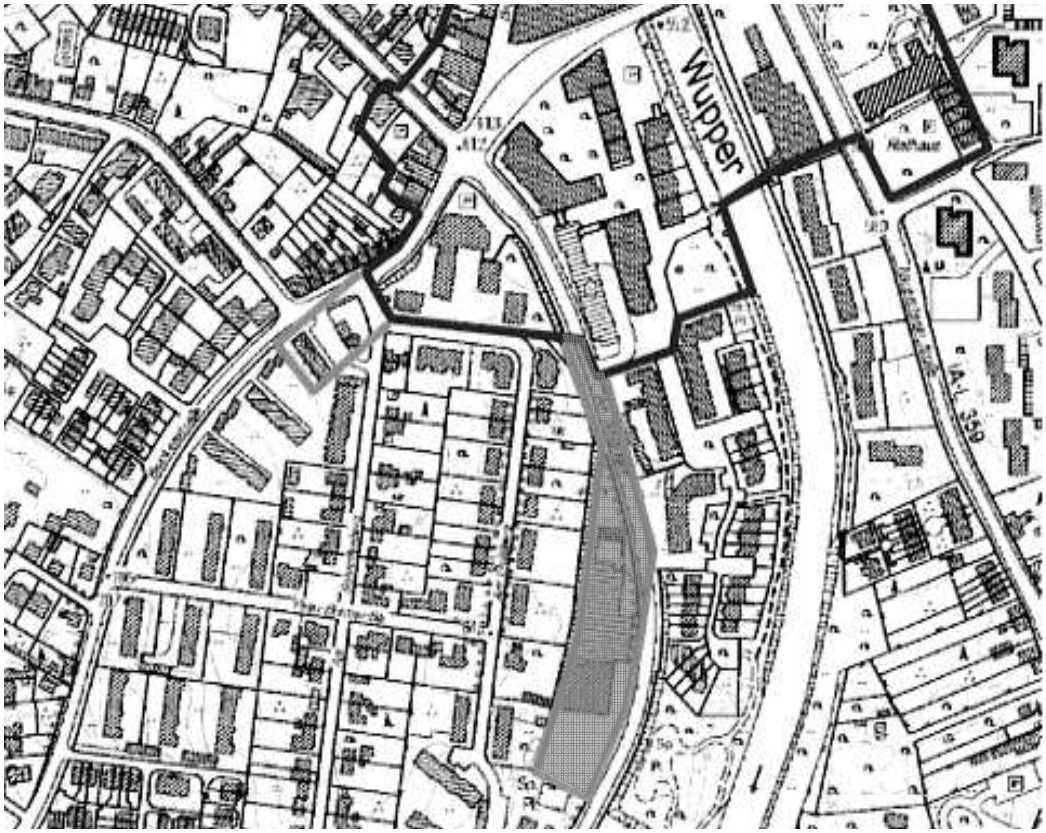
Die Flächen des Schulzentrums „Am Hammer“ sowie der bestehende Kaiser’s Lebensmittelmarkt werden in den zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum Leichlingen) aufgenommen.

Dies findet seine Begründung vor allen Dingen in dem Wunsch nach Schaffung weiterer Entwicklungsspielräume sowie der klaren Definition des Kaiser’s Lebensmittelmarktes als Bestandteil der Innenstadt.

Die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs ist im vorliegenden Fall möglich, da neben Kaiser’s mit dem Schulzentrum, den Kindergärten und der Sporthalle ein dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen vorhanden ist.

Anders lautende Formulierungen der fachlichen Einschätzung werden diesbezüglich außer Kraft gesetzt.

Erweiterungsfläche 2: Standort „Precise“



Erweiterungsfläche 2 *des Zentralen Versorgungsbereichs (Hauptzentrum Leichlingen)*

Die Flächen des Standorts „Precise“ werden in den zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum Leichlingen) aufgenommen.

Dies findet seine Begründung vor allen Dingen in dem Wunsch nach Schaffung weiterer Entwicklungsspielräume für die Innenstadt. Anders lautende Formulierungen der fachlichen Einschätzung werden diesbezüglich außer Kraft gesetzt.

Auf das genannte Grundstück ist derzeit im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung die Verlagerung (verbunden mit einer Vergrößerung) der momentan auf der Brückenstraße existierenden Aldi-Filiale geplant. Am neuen Standort soll eine Verkaufsfläche in Höhe von 1.250 m² entstehen, am (nicht integrierten) Altstandort wird zukünftig die Einzelhandelsnutzung entfallen.

Tabelle 8: Einzelhandelsbestand im Hauptzentrum Leichlingen

(gem. Abgrenzung GMA, siehe Seite 22)

Daten **Branchen / Bedarfsbereiche**	**VK in m²**	**Umsatz in Mio. €**
Nahrungs- und Genussmittel	4.255	15,7
Gesundheit, Körperpflege	1.880	12,2
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	300	1,3
überwiegend kurzfristiger Bedarf	***6.435***	***29,2***
Bücher, Schreib-, Spielwaren	720	2,7
Bekleidung, Schuhe, Sport	2.280	6,5
überwiegend mittelfristiger Bedarf	***3.000***	***9,2***
Elektrowaren	740	2,9
Hausrat, Einrichtung, Möbel	1.060	2,7
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Teppiche	220	0,3
Optik, Uhren / Schmuck	240	2,1
Sonstiger Einzelhandel**	230	0,4
überwiegend langfristiger Bedarf	***2.490***	***8,4***
Nichtlebensmittel insgesamt	7.670	31,1
Einzelhandel gesamt	**11.925**	**46,8**

* bereinigte Werte, d. h. Umsätze von Mehrbranchenunternehmen (z. B. große Supermärkte) wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet.

** sonstiger Einzelhandel: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren)

Quelle: GMA-Erhebungen 2009 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Wie in vielen anderen Städten ist auch in Leichlingen für große Bereiche der Innenstadt eine kleinteilige Bebauungsstruktur zu erkennen, die sich im Geschäftsbesatz, in unterschiedlichen Baustilen und engen Straßenräumen niederschlägt.[1] In der jüngeren Vergangenheit gab es mit der Überplanung des Brückerfelds eine Weiterentwicklung des Innenstadtbereichs mit auch mittelflächigen Ladenlokalen; in diesem Zusammenhang konnte insbesondere der Marktplatz als neuer städtebaulicher, sozialer und wirtschaftlicher Kristallisationspunkt ausgebildet werden.

[1] Insgesamt weisen 46 von 97 Betrieben (47 %) in der Innenstadt eine Verkaufsfläche von 50 m² oder weniger auf. Auf diese Betriebe entfällt eine Verkaufsfläche von 1.640 m² (ca. 14 % der Gesamtverkaufsfläche in der Innenstadt).

Mit den Potenzialflächen

1. ehemalige Kaufhaus-Immobilie (Enßlen)
2. Tankstellen-Areal
3. Ergänzungsareal an der Wupper
4. neuer Stadtpark

sind innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs mehrere Potenzialflächen vorhanden, die sich für eine Ansiedlung auch mit großflächigen Betriebseinheiten und damit einer sinnvollen Ergänzung der Innenstadt eignen. Aufgrund der Lage der Potenzialflächen kann in diesem Zusammenhang durch entsprechende Konfiguration von Baumaßnahmen eine Stärkung des Kundenrundlaufs Brückenstraße - Brückerfeld / Montanusstraße - Neukirchener Straße erfolgen.

Die Innenstadt besitzt als Hauptzentrum des Mittelzentrums Leichlingen eine gesamtstädtische Versorgungsbedeutung und soll in dieser sowie in der Funktionsfähigkeit gesichert und weiterentwickelt werden. Hierzu sind aus gutachterlicher Sicht folgende **Empfehlungen zur Weiterentwicklung** auszusprechen:

- Ergänzung des Einzelhandelsangebotes in grundsätzlich allen Branchen möglich, unter städtebaulichen Gesichtspunkten Lenkung von zentrenrelevanten Sortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sinnvoll
- Nachverdichtung, Zusammenlegung von Flächen, Bereitstellung geeigneter Flächen
- Nachbelegung bestehender Ladenleerstände
- Arrondierung von Grundstücken im Bereich des ehem. Kaufhauses Enßlen zur Ansiedlung eines mittel- bis großflächigen Magnetbetriebes als südlichen Bezugspunkt in der Brückenstraße
- Vergrößerung, Aufwertung und ggf. Verlagerung des Kaufpark Supermarktes, zusätzliche Öffnung des Marktes nach Norden (Rundlauf), Ansiedlung zusätzlicher mittel- bis großflächiger Geschäfte.[1]

[1] Eine Verlagerung des Kaufpark Supermarktes und eine Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe würde auch die Zielsetzung des Regionale 2010-Projektes „WupperWandel“ unterstützen, die Leichlinger Innenstadt stärker der Wupper zuzuwenden (siehe hierzu auch B-Plan V7 „Wuppertreppe / Stadtkern“).

2.3.2 Nebenzentrum Witzhelden

Der im östlichen Stadtgebiet gelegene zentrale Versorgungsbereich Witzhelden umfasst im Wesentlichen den Bereich entlang der Hauptstraße rund um die Kirche und erstreckt sich im Osten bis zum Friedhofsweg. Nach Norden ist entlang der Solinger Straße ein verdichteter Einzelhandelsbesatz vorhanden; der zentrale Versorgungsbereich endet hier mit dem derzeit ungenutzten Grundstück nördlich des Edeka Supermarktes (vgl. Karte 4). Insgesamt weist der zentrale Versorgungsbereich Witzhelden damit eine gute Überschaubarkeit auf, in dessen Rahmen eine qualifizierte Einzelhandelsstruktur die Grundversorgung der Bevölkerung abdeckt.

Während im Bereich der Kirche eine überaus kleinteilige Parzellierung festzustellen ist, konnte sich im weiteren Verlauf der Hauptstraße und der Solinger Straße eine Bebauung auch mit größeren Betriebseinheiten vollziehen.[1] Positiv ist in diesem Zusammenhang insbesondere die marktgerechte Positionierung des Anbieters Edeka in der Solinger Straße anzuführen.

Im Zentrum Witzhelden ist ein konzentriertes Angebot von Versorgungseinrichtungen mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich vorhanden. Darüber hinaus sind ausschnittsweise weitere zentrenrelevante Sortimenten vorhanden; ergänzt wird das Angebot durch sonstige Versorgungseinrichtungen (z. B. Bankfiliale / Sparkasse, Friseur, Reisebüro) (vgl. Tabelle 9).

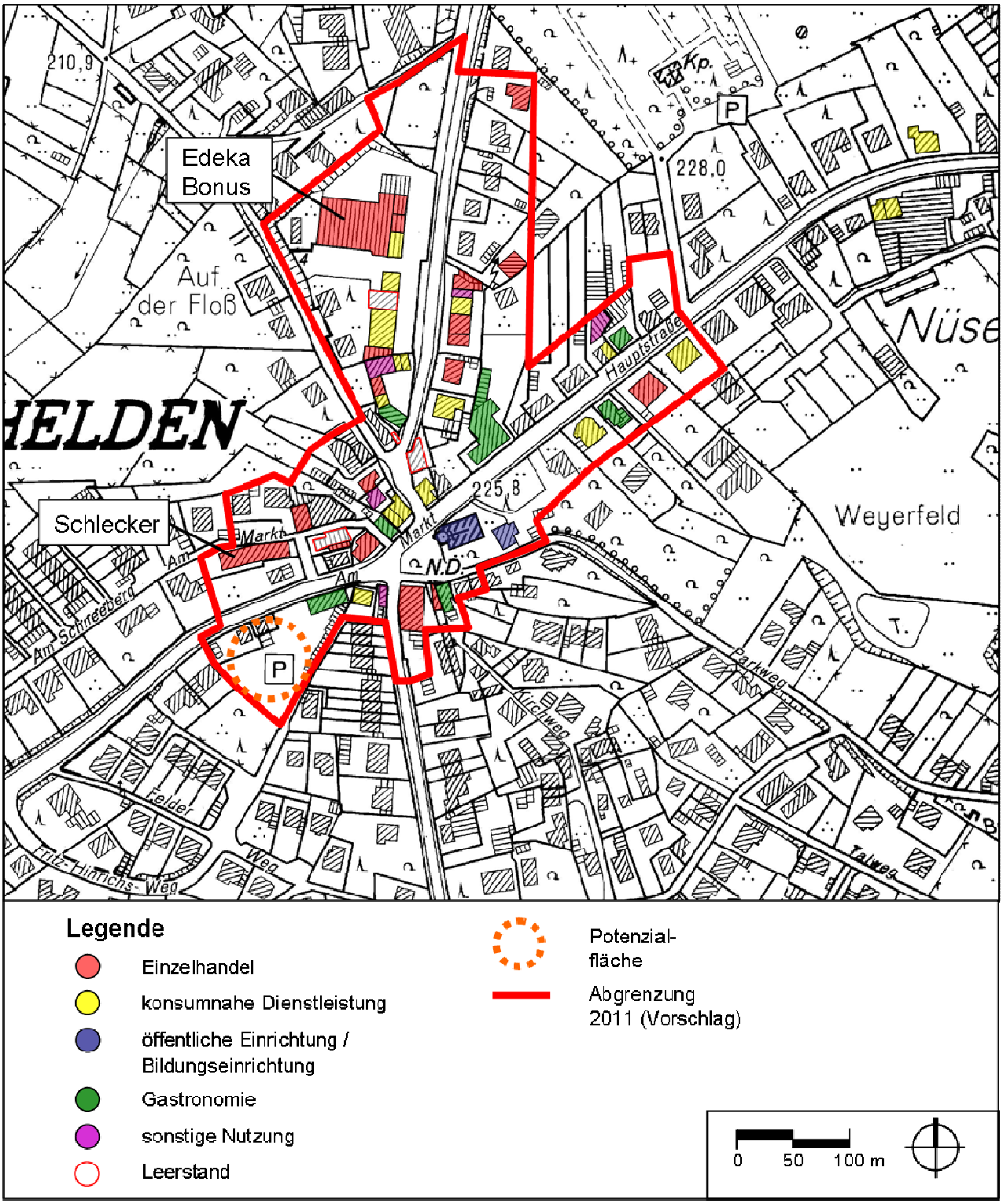
Tabelle 9: Einzelhandelsbestand im Nebenzentrum Witzhelden

Daten Branchen / Bedarfsbereiche	VK in m²	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	1.820	9,1
mittelfristiger Bedarf	210	0,6
langfristiger Bedarf	80	0,2
Einzelhandel gesamt	**2.110**	**9,8**

* bereinigte Werte, d. h. Umsätze von Mehrbranchenunternehmen (z. B. Supermärkte) wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet.
Quelle: GMA-Erhebungen 2009 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

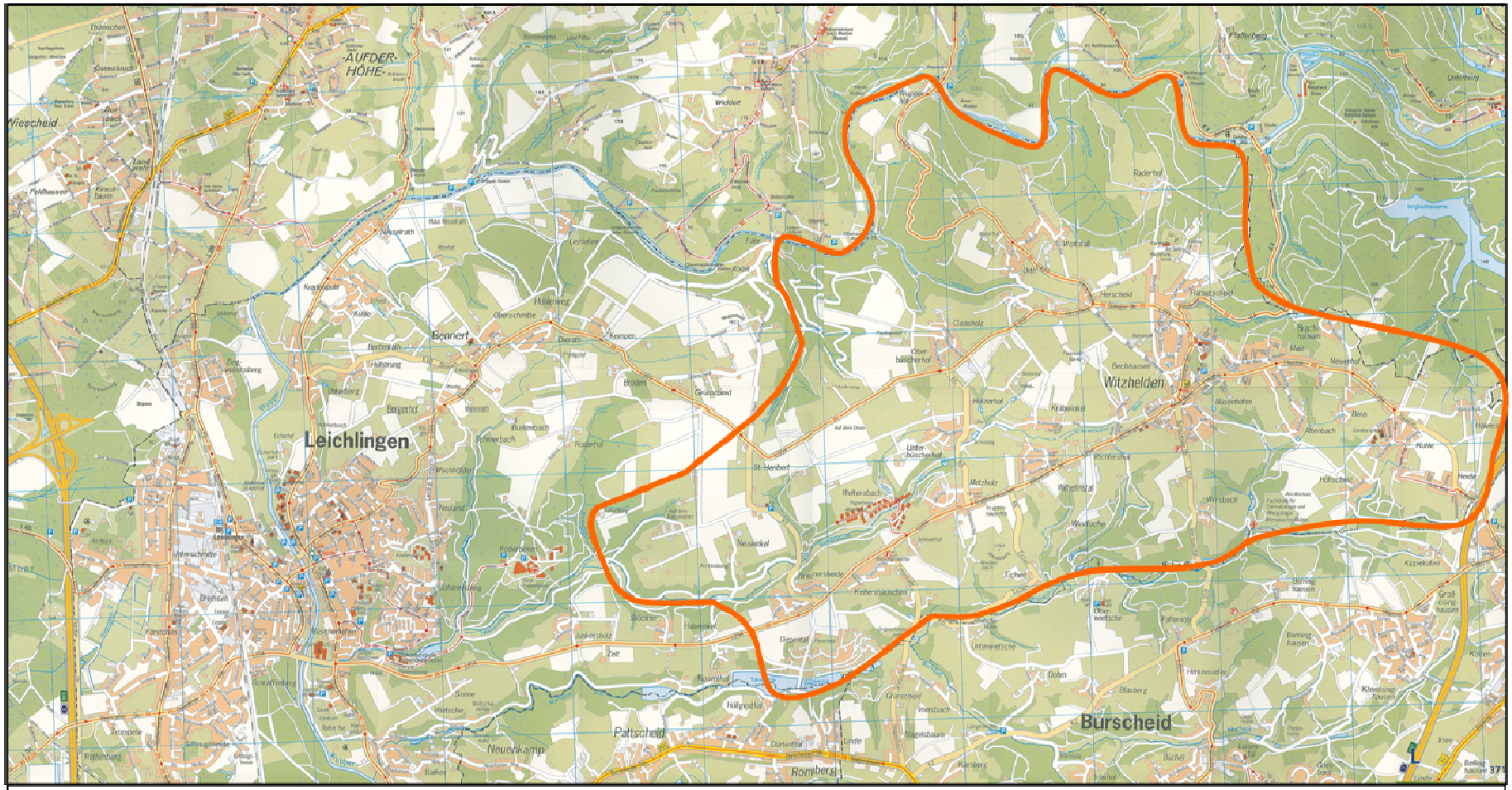
[1] Derzeit weisen im Ortskern Witzhelden 13 von 18 Betrieben (ca. 72 %) eine Verkaufsfläche von 50 m² oder weniger auf, die eine Gesamtverkaufsfläche von 380 m² (ca. 18 % der Gesamtverkaufsfläche im Ortskern Witzhelden) verzeichnen.

Karte 4: Nebenzentrum Witzhelden



Quelle: GMA-Darstellung 2011
Kartengrundlage: Katasterplan der Stadt Leichlingen

Karte 5: Versorgungsgebiet des Nebenzentrums Witzhelden



Legende

Versorgungsgebiet des Nebenzentrums Witzhelden

Quelle: GMA-Darstellung 2009, Kartengrundlage: Amtliche Stadtkarte Leichlingen.

Insgesamt sind im Zentrum Witzhelden derzeit vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion keine wesentlichen Angebotsdefizite festzustellen. Durch die attraktive Gestaltung, die Durchmischung mit Dienstleistungsbetrieben und das ausgewogene Grundversorgungsangebot ist für Witzhelden derzeit eine gute Ausstattung zu attestieren.

Aufgrund der kleinteiligen Parzellierung, der suboptimalen Zufahrt und Parkplatzsituation, der eingeschränkten Einsehbarkeit sowie fehlenden Kopplungseffekten mit den übrigen Nutzungen im Zentrum sind westlich der Kirche die Standortrahmenbedingungen für die dort ansässigen Betriebe (v. a. Schlecker, Metzgerei) als weniger gut zu bezeichnen. Hier wäre eine Verlagerung in einen bestehenden Leerstand (z. B. südlich des Edeka Supermarktes) zu prüfen.

Als perspektivische Potenzialfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Witzhelden eignet sich eine südlich der Hauptstraße gelegene, unasphaltierte Fläche, die derzeit als Parkplatz genutzt wird.

Aufgrund des eindeutigen Angebotsschwerpunktes im kurzfristigen Bedarf bezieht sich die Versorgungsfunktion des Zentrums Witzhelden auf das östliche Stadtgebiet mit ca. 7.760 Einwohnern (vgl. Karte 5). Aus gutachterlicher Sicht ist die Funktion als Standort der Nahversorgung zu sichern. Hierzu sind aus gutachterlicher Sicht folgende **Empfehlungen zur Weiterentwicklung** zu definieren:

- Erhalt des Einzelhandelsangebotes zur Sicherung der Nahversorgung im östlichen Stadtgebiet
- Nachbelegung bestehender Leerstände (z. B. südlich Edeka-Immobilie), ggf. Umsiedlung von Nutzungen aus der östlichen Hauptstraße (außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs) bzw. von Nutzungen westlich der Kirche
- Ergänzung des Einzelhandelsangebotes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich möglich.

2.4 Sonderstandorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten (Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen) ist – ergänzend zum Haupt- und zum Nebenzentrum – die Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) aus gutachterlicher Sicht zu empfehlen. Zusätzlich zu den zentralen Versorgungsbereichen wird daher die Ausweisung von drei Sonderstandorten für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorgeschlagen, die sich im Sinne einer „Arbeitsteilung“ funktional ergänzen.

2.4.1 Further Weg

Das Gebiet Further Weg liegt am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt Leichlingens. Es wird im Westen von der Hardter Straße und im Norden von der Mittelheide begrenzt. Im Süden und Osten ist der Bereich bis zum Riethbach zu ziehen. Derzeit ist der abgegrenzte Bereich im Bebauungsplan Nr. 63 als gegliedertes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO ausgewiesen, in dem selbständige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.

Das Areal umfasst aktuell die Flächen des Holzfachmarktes Wieland, den Leichlinger Blumenkorb, das Baustoffland sowie eine Pferdeklinik. Somit ist zwar ein gewisser Einzelhandelsbesatz vorhanden, insgesamt kommt dem Standort jedoch eine untergeordnete Bedeutung im gesamtstädtischen Gefüge zu.
Infolge der direkten Lage an der L 288 sowie der vorhandenen Flächenpotenziale kommt der Bereich als Sonderstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel in Frage. Aus gutachterlicher Sicht eignet er sich insbesondere für großflächige Angebotsformen wie z. B. Bau-, Heimwerkermarkt und Möbelmarkt, da die verkehrliche Erreichbarkeit und die Verkehrsträger als grundsätzlich leistungsfähig zu bewerten sind. Einschränkend ist allerdings die derzeitige Verkehrsanbindung des Standortes von der Mittelheide über eine kleine Stichstraße in den Further Weg zu sehen. Im Rahmen der Ausweisung als Sonderstandort wäre eine direkte Anbindung an die L 288 zu schaffen, zu der aktuell jedoch ein erheblicher Unterschied im Geländeniveau besteht.

Der Standort liegt innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) gemäß Regionalplan; damit ist auf Basis von § 24 a LEPro hier grundsätzlich die Ausweisung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten möglich.

Vor diesem Hintergrund kommt der Standort aus gutachterlicher Sicht grundsätzlich zur Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel in Frage, da somit Angebote und Verkehrsströme gebündelt werden können. Darüber hinaus können hier gezielt Angebotsdefizite im Branchenbesatz (z. B. Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Teppiche, Möbel) geschlossen werden, um die mittelzentrale Versorgungsfunktion Leichlingens zu sichern und auszubauen. Neben der Anbindung an die L 288 wäre zu diesem Zwecke eine Änderung des derzeit gültigen Bebauungsplans anzustreben.
Im Rahmen des Verfahrens zu dieser Bebauungsplan-Änderung erfolgt die Detailprüfung, ob der Sonderstandort Further Weg die angedachte Versorgungsfunktion übernehmen kann. So hat sich beispielsweise in Vorgesprächen mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW bereits herausgestellt, dass einer Direktanbindung an die L 288 nicht entsprochen wird.
Erst nach Klärung aller betroffenen Sachverhalte kann somit die Möglichkeit einer tatsächlichen Umsetzung der gutachterlichen Empfehlung abschließend eingeschätzt werden, unter Umständen auch mit der Konsequenz, dass die Flächen nicht wie geplant genutzt werden können.

2.4.2 Bremsen / Unterschmitte

Der Standort Bremsen / Unterschmitte liegt ebenfalls im Westen der Leichlinger Kernstadt. Er umfasst den Bereich entlang der Moltkestraße zwischen der Bahnlinie im Osten und der Straße Unterschmitte im Westen. Im Bebauungsplan Nr. 64 ist der Teilbereich Bremsen gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO als gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem lediglich in den Teilflächen des heutigen Netto Lebensmitteldiscountmarktes sowie des Trinkgut Getränkefachmarktes Einzelhandel zulässig ist.
Im Vergleich zum Further Weg ist dieser Standort deutlich dichter bebaut und in das Siedlungsgefüge integriert. Flächenpotenziale ergeben sich durch leerstehende bzw. untergenutzte Flächen (z. B. im Kreuzungsbereich Moltkestraße / Unterschmitte). Einzelhandelsbetriebe sind aktuell im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (Netto Discounter, Trinkgut

Getränkefachmarkt) sowie zwei kleinflächige Anbieter des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels (v. a. Bodenbeläge) vorhanden.

Da der Standort somit bereits in gewisser Weise durch Einzelhandel vorgeprägt ist und kurz- bis mittelfristig Entwicklungsflächen geschaffen werden können, erscheint eine Ausweisung als Sonderstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel sinnvoll. Dabei bieten sich infolge der siedlungsräumlichen Situation und verkehrlichen Lage des Bereichs aus gutachterlicher Sicht eher mittelflächige Einzelhandelsnutzungen wie bspw. Fachmärkte für Matratzen, Küchenmöbel und Zooartikel an. Die Ansiedlung eines deutlich großflächigen Betriebs wie z. B. eines Bau- oder Möbelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 3.000 m² und mehr ist vor dem Hintergrund der zu erwartenden Nutzungskonflikte (Lärm, Kunden- und Lieferverkehr) nicht anzuregen. Im Falle eines Ansiedlungsbegehrens sind diese Aspekte gesondert zu prüfen.

Mit der Ausweisung des Bereichs Bremsen / Unterschmitte als Sonderstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel wird die Möglichkeit geschaffen, an diesem (bereits etablierten) Einzelhandelsstandort entsprechende Angebote zu bündeln und insgesamt zu einer Aufwertung und städtebaulichen Ordnung des Standortbereichs beizutragen. Das Kriterium der Lage in einem Allgemeinen Siedlungsbereich gemäß Regionalplan ist ebenfalls erfüllt. Für die Ansiedlung von weiterem Einzelhandel ist eine Änderung des Bebauungsplanes zu prüfen.

2.4.3 Reusrather Straße (Reitsportfachmarkt)

Westlich des Kreuzungsbereichs Rothenberg / Trompete befindet sich an der nördlichen Seite der Reusrather Straße der Standort eines Reitsportfachmarktes (Krämer Megastore). Der Standort ist gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan (V8 „Sondergebiet Reusrather Straße“) als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Reitsportfachmarkt“ ausgewiesen. Gemäß Sortimentsliste handelt es sich um im Kern nicht zentrenrelevante Sortimente, so dass die Zuordnung zu einem Sonderstandort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel standortgerecht ist. Der Sonderstandort Reusrather Straße bezieht sich allein auf das Sondergebiet Reitsportfachmarkt, so dass es sich um einen Solitärstandort handelt. Weiterer Einzelhandel sollte unter Berücksichtigung der funktionalen „Arbeitsteilung“ der drei Sonderstandorte nicht angesiedelt werden.

2.5 Gutachterliche Empfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben zu empfehlen.[1]

Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- Ausschluss nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Sortimente
- zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Im Folgenden werden aus gutachterlicher Sicht auf Grundlage der o. g. Zentren- und Standortstruktur Leichlingens standortbezogene Empfehlungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung gegeben:

- **Hauptzentrum Leichlingen:** Das Hauptzentrum verfügt über eine gesamtstädtische Versorgungsbedeutung. Zum Erhalt der Attraktivität und der Versorgungsbedeutung sollte hier keine generelle Restriktion für Einzelhandelsneuansiedlungen bzw. Erweiterungen eingeführt werden. Das bedeutet, dass sowohl Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten als auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Kern- und Randsortiment) im Allgemeinen zulässig sein sollten. Die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollte aus gutachterlicher Sicht i. d. R. bis zur Grenze der Großflächigkeit (bis 800 m² VK) möglich sein. Zum einen sollten derartige Ansiedlungen auf die Sonderstandorte konzentriert werden (Bündelung von Angeboten), zum anderen sollten die in der Innenstadt ohnehin nur eingeschränkt vorhandenen Flächenpotenziale im Wesentlichen für zentrenrelevante Ansiedlungen vorgehalten werden, da diese v. a. die Attraktivität der Innenstadt prägen[2].

[1] Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

[2] Als wichtiges städtebauliches Ziel ist in diesem Zusammenhang die Vermeidung / Verminderung von Leerständen und die Schaffung einer zusammenhängenden Einkaufslage zu beachten.

Hiervon abweichend wird aufgrund des am 24.02.2011 gefassten Ratbeschlusses im Hauptzentrum Leichlingen keinerlei Einschränkung bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorgenommen. Hintergrund ist der politische Wunsch nach einem möglichst großen Spielraum für die Eigentümer bei der Vermietung ihrer Ladenlokale. Hiernach darf es keine Einschränkungen für potenzielle Mieter mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment geben, anders lautende Formulierungen der fachlichen Einschätzung werden somit außer Kraft setzt.

- **Nebenzentrum Witzhelden:** Das Nebenzentrum besitzt insbesondere eine Versorgungsbedeutung für Witzhelden und das östliche Stadtgebiet, die sich im Wesentlichen auf die Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs konzentriert. Aus diesem Grund sollen Ansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesem Standort grundsätzlich möglich sein. Ebenfalls zulässig sollen Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten sowie Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten bis zur Grenze der Großflächigkeit (800 m² VK) sein. Für Betriebe mit diesen Sortimenten, welche die Grenze der Großflächigkeit überschreiten, ist nach gutachterlicher Einschätzung eine Einzelfallprüfung durchzuführen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere zu prüfen, dass durch eine Ansiedlung keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche entstehen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist jedoch eine Lenkung von großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die Innenstadt, von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf die Sonderstandorte anzustreben.

- **Sonderstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel:** Als Sonderstandorte werden die Bereiche Further Weg, Bremsen / Unterschmitte und Reusrather Straße (Reitsportfachmarkt) vorgeschlagen, die sich im Sinne einer „Arbeitsteilung“ funktional ergänzen. Die Ansiedlung von großflächigen nicht zentrenrelevanten Betrieben sollte vor dem Hintergrund der Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen auf diese Standorte konzentriert werden. Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind an den Standorten auszuschließen, um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und eine Beeinträchtigung deren Entwicklungsmöglichkeiten zu verhindern[1].

[1] zur Begrenzung der Randsortimente siehe Ausführungen auf Seite 61 f.

Bei den **sonstigen Standortlagen** ist zwischen gewerblich strukturierten Gebieten und Lagen im Siedlungszusammenhang zu unterscheiden:

- Die **gewerblich strukturierten Gebiete**[1] sollten mit Ausnahme der Sonderstandorte – ihrer primären Funktion entsprechend – als Gewerbeflächen insbesondere für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe, aber auch für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. An diesen Standorten sollte – soweit planungsrechtlich möglich – jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen werden.

  Eine Sonderregelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten, in denen grundsätzlich kein Einzelhandel zugelassen ist, kann **Kfz-Handel** und **Verkaufsstellen von produzierenden / verarbeitenden Betrieben (Fabrikverkauf, sog. Annexhandel)** eingeräumt werden. Der Annexhandel kann daher ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

  - die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
  - im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist,
  - die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet und sortimentsbezogen dem Hauptbetrieb zugeordnet ist und
  - die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

- An **Lagen im Siedlungszusammenhang** (Streu- und Nebenlagen) ist eine Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vor dem Hintergrund der Sicherung der wohnortnahen Versorgung möglich, sofern dadurch eine Verbesserung der Nahversorgung entsteht und keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hervorgerufen werden. In diesen Fällen kann anhand eines Prüfrasters die Zulässigkeit bewertet werden:

  - kein Potenzialstandort in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden bzw. Standort führt zu einer Verbesserung der Nahversorgung
  - Planstandort in siedlungsräumlich integrierter Lage (fußläufig an Wohngebiet angeschlossen)

[1] Als gewerblich strukturierte Gebiete sind im Folgenden neben den durch die Bauleitplanung ausgewiesenen Gewerbe- / Industriegebieten auch diejenigen Gebiete zu verstehen, die aufgrund ihrer Eigenart einem Gewerbe- / Industriegebiet entsprechen.

- keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche
- Ansiedlung auch großflächiger Betriebe (> 800 m² VK) möglich

Das Prüfraster kann bei Planungsvorhaben durch die Stadtverwaltung angewandt werden; bei kritischen bzw. strittigen Fällen sollte darüber hinaus eine gutachterliche Bewertung erfolgen.

Der potenzielle Nahversorgungsstandort „Kreuzungsbereich Trompete“ wurde zwischenzeitlich in einer gesonderten Ausarbeitung durch die GMA näher untersucht (Beurteilung des Nahversorgungsstandortes „Trompete“).

Ergebnis dieser Ausarbeitung ist unter anderem die Aussage, dass der Standort „Trompete“ als Nahversorgungsstandort durch die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes die bestehende Versorgungsstruktur in Leichlingen sowohl qualitativ (Lebensmittelvollsortimenter), quantitativ (zeitgemäße Größe, ohne dabei die Innenstadt zu gefährden) und räumlich (Verbesserung der Versorgung im südwestlichen Stadtgebiet) verbessern könnte.

Vor dem Hintergrund der generellen Zielsetzungen „Innen- vor Außenentwicklung“ sowie „Vorrangstellung der Innenstadt“ wird aus gutachterlicher Sicht ausdrücklich empfohlen, die ausgewiesenen Potenziale zunächst auf die Innenstadt zu lenken, um hier insbesondere die erforderliche Frequenzsteigerung und damit Attraktivitätsstärkung zu erreichen.

Daraufhin fasst der Rat am 29.09.2011 im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich u.a. folgenden Beschluss:

„Ziel des Verfahrens ist es, einen angemessenen Standort für einen Lebensmittelvollsortimenter zu entwickeln, um damit die Nahversorgung westlich der Bahn zu verbessern und die Kaufkraftbindung Leichlingens zu erhöhen. Bei der Dimensionierung der Verkaufsfläche sollen die negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt auf ein möglichst unkritisches Maß begrenzt werden. Eine positive Entwicklung der Innenstadt darf nicht gefährdet werden. Die Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter (incl. Getränkemarkt und Vorkassenzone) am Standort „Trompete“ wird daher auf max. 1.800 m² beschränkt.“

Die konkrete Größenordnung muss im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse im Planverfahren der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt werden.

Betriebe unterhalb der Großflächigkeit (bis 800 m² VK) mit zentrenrelevanten sowie mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten können – vor dem Hintergrund der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung – grundsätzlich zugelassen werden, sofern hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die Ziele zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Witzhelden hervorgerufen werden. Um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Verkaufsflächenbegrenzung für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente auf 200 m² zu empfehlen[1] sowie eine Überplanung zum Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel an städtebaulich unerwünschten Standorten (z. B. Gewerbegebiete). Großflächige nicht zentrenrelevante Sortimente sind aus gutachterlicher Sicht – wie oben dargestellt – auf die Sonderstandorte zu lenken und zu konzentrieren.

Bestehende Betriebe genießen grundsätzlich **Bestandsschutz**. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist bestehenden Betrieben außerdem eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Voraussetzung hierfür ist, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche hervorgerufen werden. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen.

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist außerdem eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, sollte bei Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen erfolgen:

[1] Von Ansiedlungen in dieser Größenordnung sind in der Regel keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Mögliche Summenwirkungen durch die Ansiedlung mehrerer benachbarter Betriebe können durch die Beschränkung auf 200 m² VK minimiert bzw. vermieden werden.

- bei **großflächigen Einzelhandelsbetrieben** (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente[1] auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² VK[2].
- bei **kleinflächigen Betrieben** (bis 800 m² VK) Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf max. 15 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 50 m² VK[1]. Aus den Ausführungen in Kapitel IV., 2.3 wird ersichtlich, dass fast die Hälfte (47 %) der Betriebe in der Innenstadt und sogar fast drei Viertel (72 %) der Betriebe im Ortskern Witzhelden kleiner als 50 m² ist, so dass diese Flächengröße strukturprägend für die zentralen Versorgungsbereiche ist. Diese Betriebe umfassen nur 14 % der Verkaufsfläche in der Innenstadt bzw. 18 % der Verkaufsfläche im Ortskern Witzhelden, wodurch der Schutzcharakter umso mehr verdeutlicht wird. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass durch zentrenrelevante Randsortimente in der o. g. maximalen Größenordnung von 50 m² keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. insbesondere den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hervorgerufen werden.

[1] Lt. OVG Münster sind als Randsortimente solche Waren zu betrachten, die ein Kernsortiment lediglich ergänzen und eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft zu den Waren des Kernsortiments haben. Gleichzeitig muss das Angebot des Randsortiments in seinem Umfang (Verkaufsfläche) und in seiner Gewichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet sein (vgl. OGV NRW, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

[2] Nach § 24a LEPro sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf einen Verkaufsflächenanteil von 10 % bzw. maximal 2.500 m² VK zu beschränken. Lt. § 11 Abs. 3 BauNVO liegt die Grenze zur Großflächigkeit, ab der nicht nur unwesentliche Auswirkungen zu erwarten sind (Vermutungsregel), bei 800 m² VK. Die Begrenzung auf 800 m² VK ist damit an die Großflächigkeit geknüpft und wird der Stadt Leichlingen auf Basis der derzeitigen Einzelhandelsausstattung in den Zentren und der Verteilung der Sortimente auf die einzelnen Standortlagen empfohlen. Eine Abweichung von dieser gutachterlichen Empfehlung kann im Bedarf über eine Einzelfallprüfung erfolgen.

2.6 Gutachterliche Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten wurde in enger Abstimmung mit der Stadt Leichlingen erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser so genannten informellen Planung herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

- **Beschluss des Einzelhandelskonzeptes im Rat der Stadt Leichlingen** als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere folgende Aspekte sind zu beschließen:
  - Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Leichlingen
  - Leichlinger Sortimentsliste
  - Abgrenzung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche
  - Empfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels

  Der Einzelhandelserlass NRW empfiehlt hierzu eine Beteiligung der Öffentlichkeit, der Genehmigungsbehörde, der IHK, der HWK, des Einzelhandelsverbandes und der betroffenen Nachbargemeinden.
- **Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung:** Die Standortempfehlungen sollten möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden. Neue Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der neue § 9 Abs. 2a BauGB. Für die Begründung kann das auf der Grundlage dieses Gutachtens erstellte Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es vom Stadtrat beschlossen worden ist.[2]
- Das Einzelhandelskonzept bildet ein Steuerungsinstrumentarium zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel aus raumordnerischer / landesplanerischer und bauplanungsrechtlicher Sicht. Darüber hinaus sollte die Untersuchung genutzt werden, um sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt anzusprechen. Das

---

1 zu den entsprechenden Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan siehe Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 31.07.2007 (5 S 2103/06).

2 Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

Einzelhandelskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungsdefizite und Entwicklungspotenziale im Leichlinger Einzelhandel und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit bezüglich einer Ansiedlung z. B. im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Dies gilt umso mehr, da ohne Sortimentsfestsetzungen und -ausschlüsse an dezentralen Standorten eine Entwicklung innerhalb der Innenstadt aus Investoren- bzw. Händlersicht mit höherem Risiko verbunden wäre.

- Als aktives Instrument der Standortentwicklung käme auch die Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft in Frage. Durch das neue Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW vom 10.06.2008) besteht die Möglichkeit, (in einem räumlich beschränkten Bereich) durch Mobilisierung von privatem Engagement die Attraktivität einer Lage zu verbessern (z. B. Gestaltung, Marketing).