



Stadt Leverkusen

Antrag Nr. 2020/0122

Der Oberbürgermeister

I/01-011-20-06-he

Dezernat/Fachbereich/AZ

16.11.2020

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	24.11.2020	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Sachstandsbericht zur Nutzung des Bunkergeländes auf der Bahnhofstraße in Opladen
- Antrag der CDU-Fraktion in der Bezirksvertretung II vom 27.10.2020
- Stellungnahme der Verwaltung vom 16.11.2020

V/612-str
Claudia Stramka
☎ 61 24

16.11.2020

01

- über Frau Beigeordnete Deppe gez. Deppe
- über Herrn Oberbürgermeister Richrath gez. Richrath

Sachstandsbericht zur Nutzung des Bunkergeländes auf der Bahnhofstraße in Opladen

- Antrag der CDU-Fraktion in der Bezirksvertretung II vom 27.10.2020**
- Antrag Nr. 2020/0122**

Die Fläche auf dem Bunker an der Bahnhofstraße wird aktuell als Stellplatzfläche genutzt. Nach Fertigstellung des Parkhauses am Standort der neuen Einzelhandelsnutzung auf der nbso-Westseite (MOMENTUM-Invest) könnten die Stellplätze auf dem Bunker entfallen und die Bunker-Fläche anderweitig (ggf. auch baulich) genutzt werden.

Der Wegfall der Stellplatzflächen auf dem Bunker-Areal hätte eine positive Auswirkung auf die „Erlebbarkeit“ der Fußgängerzone Bahnhofstraße, da diese dann nicht mehr von PKW überquert würde. Darüber hinaus wird angenommen, dass sich eine ergänzende bauliche Nutzung ebenfalls positiv auf die Gesamtentwicklung der Fußgängerzone auswirken kann.

Das Bunkerareal ist Bestandteil der stadtentwicklungsstrategischen Planungen des Stadtteilentwicklungskonzeptes Opladen (STEK). Es ist mit einem Planungsbudget von 20.000 € dem Projekt 2 „Gestaltung und Funktionsaufwertung Bahnhofstraße“ zugeordnet und wird im Rahmen des STEK aus Mitteln der Städtebauförderung gefördert.

Bereits in der Vergangenheit wurde geprüft, wie mit der Bunkerfläche umgegangen werden könnte und u. a. auch eine Bebauung erwogen. Im Rahmen dieser Vorüberlegungen kam jedoch der Fachbereich Stadtplanung (61) in Abstimmung mit dem Fachbereich Bauaufsicht (63) der Stadt Leverkusen nach Prüfung der bauordnungs- und baurechtlichen Gegebenheiten zu dem Ergebnis, dass aus dem Bestand heraus eine sinnvolle bauliche Nutzung der Fläche schwerlich umzusetzen ist. Eine bauliche Nutzung ist wegen der einzuhaltenden Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden wahrscheinlich nur unter Einbeziehung der Gebäude Bahnhofstraße 11 und/oder Gebäude 7 sowie Gerichtsstraße 12 und 14 zu realisieren.

Mit den Eigentümern der anliegenden Gebäude wurden bereits im Jahr 2016 Gespräche geführt, um zu erfahren, ob die generelle Bereitschaft besteht, ggf. über einen Anbau, Umbau o. ä. nachzudenken. Im Ergebnis bestand bei den meisten Anliegern die Bereitschaft, sich an einem Planungsprozess zu beteiligen, ohne konkrete Planungsabsichten benennen zu können. Eine grundsätzliche Ablehnung von Veränderungen wurde nicht festgestellt.

Mit einer Entwicklungsstudie sollen nun realistische Planungsideen gefunden werden. Gemeinsam mit dem zu beauftragenden Architekturbüro Rotterdam Dakowski GmbH

aus Leverkusen-Opladen sollen verschiedene Planungs- und Umnutzungsideen anhand von drei Planungsvarianten erarbeitet werden:

- **Variante 1 (Entwicklung im Bestand)** soll eine Planung einer sinnvollen Nutzung der Fläche auf dem Bunker-Areal aus dem Bestand heraus vorsehen.
- In **Variante 2** soll eine Planung mit Hochbau bei Ankauf des Hauses Nr. 11 darstellen.
- **Variante 3** soll schließlich eine Planung mit Hochbau bei Ankauf der Häuser Nr. 11 und 7 und deren Einbeziehung in die Planung zeigen.

Für die Varianten 2 und 3 ist eine technische Prüfung der Realisierbarkeit notwendig, welche aus dem zur Verfügung stehenden Budget für die Entwicklungsstudie nicht erfolgen kann. Eine grundsätzliche statische Vorprüfung wird allerdings im Rahmen des Auftrages durch das Architekturbüro geleistet.

Die Entwicklungsstudie soll ein städtebaulich begründetes und wirtschaftlich realisierbares Konzept zum Ergebnis haben. Es kann in Alternativen zu den einzelnen Varianten gearbeitet werden. Der Detaillierungsgrad einer Wohn- und/oder Geschäftsnutzung muss die Ebene von Beispielgrundrissen nicht erreichen. Gebäudestellungen und -ausrichtungen müssen allerdings realistisch und im Leverkusener Immobilienmarkt vermarktbar sein.

Die Machbarkeitsstudie soll noch in 2020 beauftragt werden.

Stadtplanung