

Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2556/2013

Der Oberbürgermeister

I/01-011-12-11-sc

Dezernat/Fachbereich/AZ

06.01.14

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	05.05.2014	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Untertunnelung der Elbestraße in Höhe des Königsberger Platzes

- Bürgerantrag vom 25.11.13

- Stellungnahme der Verwaltung vom 17.04.14 (Anlage)

Stadt Leverkusen

Antrag Nr. 2583/2014

Der Oberbürgermeister

I/01-011-20-06-kr

Dezernat/Fachbereich/AZ

15.01.14

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	05.05.2014	Beratung	öffentlich

Betreff:

Konzept zur Belebung des Königsberger Platzes

- Antrag der Fraktion BÜRGERLISTE vom 10.01.14

- Stellungnahme der Verwaltung vom 17.04.14 (Anlage)

Stadt Leverkusen

Antrag Nr. 2642/2014

Der Oberbürgermeister

I/01-011-20-06-kr

Dezernat/Fachbereich/AZ

12.02.14

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	28.04.2014	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	05.05.2014	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	19.05.2014	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Vollsortimenter Rheindorf-Nord

- Antrag von Ratsherrn Richrath und Bezirksvertreter Melchert (SPD) vom 10.02.14
- Stellungnahme der Verwaltung vom 17.04.14 (Anlage)

01

☒	über Frau Beigeordnete Deppe	gez. Deppe
☒	über Herrn Beigeordneten Märtens	gez. Märtens
☒	über Herrn Stadtkämmerer Stein	gez. Stein
☒	über Herrn Oberbürgermeister Buchhorn	gez. Buchhorn

Standortprüfung für einen Vollsortimenter auf dem Parkplatz am Penny-Markt/ Königsberger Platz

Gemäß Beschluss der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I vom 24.03.2014 wurde die Verwaltung beauftragt, unter Einbeziehung der Wohnungsgesellschaft Leverkus (WGL) zu prüfen, ob eine Ansiedlung eines Vollsortimenters auf dem Parkplatz des Penny-Marktes ggf. unter Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstückes der Sparkasse Leverkusen möglich ist, da diese Fläche nicht in der Wasserschutzzone II, sondern „nur“ in der Wasserschutzzone III liegt, die geringeren Restriktionen unterliegt.

Die zu prüfende Fläche betrifft den als öffentlichen Parkplatz genutzten, östlichen Abschnitt des Königsberger Platzes (Gemarkung Rheindorf, Flur 3, Flurstück 1539). Planungsrechtlich gelten hier die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 34/66 „Am Königsberger Platz“. Dieser setzt gegenüber dem heutigen Discounter „Penny“ eine „Verkehrsfläche (Parkplätze)“ fest sowie eine „Verkehrsfläche mit Grüngestaltung“. Der Parkplatz befindet sich in städtischem Eigentum sowie innerhalb des Nahversorgungszentrums von Rheindorf-Nord.

Die Fläche des öffentlichen Parkplatzes weist lediglich eine Größe von ca. 1000 m² auf. Dieses entspricht nicht der für einen Vollsortimenter erforderlichen Grundstücksgröße, da Marktbetreiber als Minimum eine ebenerdige Verkaufsflächen­größe von 1200 m² fordern (plus eine zusätzliche Fläche für Stellplätze).

Für die Untersuchung des Standortes am Königsberger Platz wurde aus den o.g. Gründen eine Grundstücksgröße von 1600 m² zugrunde gelegt (ca. 1200 m² Verkaufsfläche + 300 m² für Lager, Technik und Sozialräume + 100 m² für Gebäudeaufbauten, Treppenhäuser, Wegeflächen). Als Stellplatzanlage wurde aufgrund des begrenzten Flächenangebots des Standorts eine Tiefgarage bzw. ein Parkdeck auf dem Gebäudedach mit ca. 40 Stellplätzen angenommen. Die Grundstücksflächen­größe sowie die Begrenzung des Standorts durch die vorhandene Erschließungsstraße führen dazu, dass sich der zu untersuchende Gebäudekörper in Richtung der Memelstraße bis zum Gebäude der dortigen Sparkasse erstreckt und insgesamt eine Länge von ca. 90 Metern aufweisen würde.

Als Prüfkriterien wurden die umweltrelevanten, technischen und städtebaulichen Belange zugrunde gelegt sowie die zur Realisierung erforderlichen Voraussetzungen.

Die Betrachtung der **umweltrelevanten Belange** führt zu dem Ergebnis, dass sich das Gebäude vollständig innerhalb der Wasserschutzzone III a errichten lässt. Es gelten die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO). Bei Anordnung eines Vollsortimenters innerhalb der Wasserschutzzone III a ist der Umgang mit wassergefährdenden Sortimenten (Drogerieartikel) gemäß WSG-VO III Punkt 1c wasserrechtlich genehmigungsfähig. Die Grenze zu der mit Restriktionen verbundenen Wasserschutzzone II verläuft entlang des Gebäudekörpers der Sparkasse. Aufgrund der Grundwasserverhältnisse schließt sich allerdings der Bau einer Tiefgarage aus, so dass eine Anordnung von Stellplätzen auf dem Gebäudekörper selbst erfolgen müsste. Ebenerdig auf dem Grundstück angeordnete Stellplätze wären innerhalb der Wasserschutzzone III a möglich, lassen sich aufgrund der vom Gebäudekörper beanspruchten Fläche jedoch nicht anordnen.

Die Anordnung des Vollsortimenters im unmittelbaren Wohnumfeld erfordert die weitere Untersuchung von immissionsbezogenen Auswirkungen, die durch Andienung, Kundenverkehr und Parkplatznutzung ausgelöst werden. Betrachtet werden müssen diese Auswirkungen innerhalb der Betriebszeiten im Zeitraum von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr in Bezug zu der ca. 30 Meter entfernten Wohnbebauung, für die Immissionsgrenzwerte einer reinen Wohnnutzung angenommen werden. Gesicherte Angaben zu den immissionsbezogenen Auswirkungen sowie zu verkehrstechnischen und betriebsbezogenen Anforderungen lassen sich rechtssicher nur durch ein Immissionsgutachten sowie ein Verkehrsgutachten beantworten.

Die für die **technischen Belange** erforderlichen Voraussetzungen am Standort sind gegeben. Zur Entwässerung existiert ein Trennsystem in unmittelbarer Nähe, an das angeschlossen werden kann. Die Regenwasserleitung, die zur Entwässerung des Königsberger Platzes dient, sollte erhalten oder müsste ggf. umgelegt werden. Große Flächen sind bereits heute abflusswirksam versiegelt, für den Zuwachs an abflusswirksamer versiegelter Fläche besteht zudem die Möglichkeit zur Ableitung des Regenwassers in das o.g. vorhandene Trennsystem. Das System ist entsprechend leistungsfähig. Für die wasserrechtliche Genehmigung der entwässerungstechnischen Anlagen ist die WSG-VO II Punkt 3 und 4 zu berücksichtigen und umzusetzen.

Die Stromversorgungs- und Leitungssituation ist unkritisch. Eine unmittelbar an den angenommenen Vollsortimenter angrenzende Fernwärmeleitung müsste hinsichtlich einer Verlegung im konkreten Fall überprüft werden.

Aus **städtebaulicher Sicht** ist durch die zusätzliche Ansiedlung eines Vollsortimenters direkt am Königsberger Platz zunächst davon auszugehen, dass dieses zu einer Belegung des Bereiches führt. Zudem ergibt sich durch ein direkt am Königsberger Platz angeordnetes Gebäude eine räumliche Einfassung.

Auf der anderen Seite greift ein ca. 90 m langer Gebäudekörper mit ca. 1600 m² Grundstücksfläche in die bestehende und verdichtete städtebauliche Struktur des Königsberger Platzes ein. Die Durchlässigkeit des Platzes in Richtung Memelstraße/Solinger Straße wird aufgehoben und führt zur Beschränkung der freiräumlichen Bezüge. Benachteiligt wird hierdurch insbesondere die benachbarte Wohnbebauung entlang der Solinger Straße, deren städtebauliche Integration in den öffentlichen Raum des Königsberger Platzes sowie in Richtung des Friedensparks unterbunden wird. Die durch das Vorhaben beanspruchten Frei- und Grünflächen, die zur freiräumlichen Strukturierung der sich durch eine dichte Bebauung auszeichnenden Stadtstruktur beitragen, müssen aufgegeben werden. Hiervon betroffen sind auch die

vorhandenen Baumstandorte, so dass grundsätzlich der Verlust von Stadtgrün mit der Planung verbunden wäre.

Die **Realisierung** eines Vollsortimenters auf der bestehenden Parkplatzfläche führt zum Wegfall von ca. 45 öffentlichen Parkplätzen. Eine Ersatzfläche für diese Parkplätze ist aufgrund der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Platzes nicht unmittelbar erkennbar. Der Königsberger Platz selbst steht aufgrund seiner Funktion als Frei- und Aufenthaltsfläche zum Parken nicht zur Verfügung.

Die Vermarktbarkeit eines Bauvorhabens für einen Vollsortimentsanbieter an diesem Standort ist äußerst unsicher, da aus Sicht der Wirtschaftsförderung Leverkusen und der Wohnungsgesellschaft Leverkusen sowie den Erfahrungen des Bereichs Stadtplanung erhebliche Restriktionen für einen Betreiber zu erwarten sind. Die begrenzte Flächenverfügbarkeit gestattet keine Gestaltungsspielräume für größere Verkaufsflächen. Auch die Möglichkeiten zur Realisierung einer ausreichenden Anzahl an ebenerdigen Kundenstellplätzen sind begrenzt, so dass lediglich die bauordnungsrechtliche Mindestanzahl von ca. 40 Stellplätzen unter Berücksichtigung der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO NRW) auf dem Gebäudedach untergebracht werden könnte. In der Praxis liegt die Anzahl der von Vollsortimentern angebotenen Stellplätze jedoch weit über den bauordnungsrechtlichen Vorgaben.

Die Erschließung des Grundstücks ist über eine vorhandene Verkehrsstraße gesichert, jedoch besteht keine direkte Anbindung an die übergeordneten Erschließungsstraßen. Dieses führt dazu, dass Anliefer- sowie Kundenverkehre unmittelbar an der dortigen Wohnbebauung vorbei geführt werden. Möglichkeiten zur Anordnung von Wendeflächen bestehen nicht, die Anliefersituation müsste demnach über die durchgängige Zuwegung erfolgen.

Zur Umsetzung der Planung könnte grundsätzlich die städtische Fläche des Parkplatzes in Anspruch genommen werden. Für den Bereich der Sparkasse wäre zusätzlich ein erfolgreicher Grunderwerb sowie die Realisierung des Anbaus erforderlich.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Vollsortimenter zu schaffen, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig.

Zusammenfassendes Ergebnis:

Im Ergebnis wird der Standort eines Vollsortimenters direkt am Königsberger Platz von der Verwaltung als ein konfliktbezogener und schwierig umsetzbarer Standort bewertet.

Stadtplanung und Bauaufsicht in Verbindung mit Umwelt, Straßenverkehr, Finanzen (Liegenschaften), Wohnungsgesellschaft Leverkusen, Wirtschaftsförderung Leverkusen, Technische Betriebe Leverkusen und Energieversorgung Leverkusen