



Stadt Leverkusen

Ergänzung zur Vorlage Nr. 2015/0876/1

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-V29/III-Mü
Dezernat/Fachbereich/AZ

18.11.16
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	28.11.2016	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	08.12.2016	Beratung	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 29/III „Schlebusch – Einzelhandel Reuterstraße“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) und Vorhaben- und Erschließungsplan

- Einleitungsbeschluss

- Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Stellungnahme zur Ansiedlung eines Vollsortimenters im Schlebuscher Süden

2. Aufstellung eines Bebauungsplans zur Bereitstellung zusätzlicher Wohnnutzungen für den Blockinnenbereich zwischen der Straße Dhünnberg im Norden, der Reuterstraße im Süden und der Bertha-Middelhauve-Straße im Osten

Der Beschlussentwurf zur Vorlage Nr. 2015/0876 wird wie folgt ergänzt:

6. Die Stellungnahme zur Ansiedlung eines Vollsortimenters im Schlebuscher Süden wird zur Kenntnis genommen.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Bereitstellung zusätzlicher Wohnnutzungen für den Blockinnenbereich zwischen der Straße Dhünnberg im Norden, der Reuterstraße im Süden und der Bertha-Middelhauve-Straße im Osten (ehemaliges Gärtnerengelände der Firma Scheid; Anlage 2 der Vorlage) die Aufstellung eines Bebauungsplans vorzubereiten.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

Begründung:

Stellungnahme der Verwaltung zum beschlossenen Prüfauftrag des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen vom 13.06.2016 (Antrag Nr. 2016/1129):

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen vom 13.06.2016 (TOP 12, Ansiedlung eines Vollsortimenters im Schlebuscher Süden - 12.1 Gutachterliche Prüfung im Rahmen des Einzelhandelskonzepts) wurde folgender Prüfauftrag an die Verwaltung beschlossen:

„Die Verwaltung wird beauftragt, den Bedarf für die Ansiedlung eines Vollsortimenters im Bereich des Schlebuscher Südens im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes gutachterlich prüfen zu lassen.

Bei der Prüfung sollen berücksichtigt werden:

1. der aktuelle Versorgungsbedarf infolge u. a. der Besiedlung der Schlebuscher Heide („Bullenwiese“) und des früheren Textargeländes,
2. die Auswirkung der Ansiedlung eines solchen Vollsortimenters auf den bestehenden Handel in der Waldsiedlung sowie in Schlebusch Mitte,
3. die Verkehrsinfrastruktur.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu Punkt 1. und Punkt 2.:

Es wird auf die Vorlage Nr. 2015/0876, Anlage 4a (Begründung, Punkt 8) hingewiesen. Die Bereiche „Bullenwiese“ und „Textargelände“ sind als Einzugsbereiche bereits im Gutachten des Büros BBE (Anlage zur Vorlage Nr. 2015/0876) statistisch mit berücksichtigt.

Mögliche Auswirkungen werden durch die gutachterliche Stellungnahme CIMA (Anlage 1 der Vorlage) und der Auswirkungsanalyse der BBE zur geplanten Ansiedlung eines REWE-Supermarktes an der Reuterstraße in Leverkusen gegenübergestellt und zur Kenntnis gegeben.

Auszug aus der Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines REWE-Supermarktes an der Reuterstraße in Leverkusen der BBE (vollständige Auswirkungsanalyse - Stand Februar 2016 - in der Anlage zur Vorlage Nr. 2015/0876):

„(...) Auch im Nahversorgungszentrum Waldsiedlung, das sich südlich vom Planvorhaben befindet, ist kein mit dem Planvorhaben vergleichbarer Lebensmittelmarkt ansässig. Vor dem Hintergrund sind hier auch nur marginale Umverteilungseffekte zu erwarten und es kann ausgeschlossen werden, dass die Realisierung des Planvorhabens zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungsstandorts führen wird.

Im Stadtbezirkszentrum Schlebusch, das sich in nur einem Kilometer Entfernung zum Planstandort befindet, konzentriert sich das projektrelevante Einzelhandelsangebot im Wesentlichen auf die beiden hier ansässigen Supermärkte (HIT und Edeka) und einen Lebensmitteldiscountmarkt (Aldi). Bei einem prognostizierten Umsatzverlust von max. 7 % des derzeitigen Umsatzes (max. 1,4 Mio. €) würden die innerhalb des zentralen

Versorgungsbereiches ansässigen Lebensmittelmarkte von der Supermarkt-Ansiedlung in Leverkusen-Schlebusch zwar wettbewerblich tangiert, aber nicht in ihrer Existenz gefährdet. Der Schwellenwert für mögliche negative städtebauliche Effekte von rd. 10 % Umsatzumverteilung wird im Stadtbezirkszentrum Schlebusch deutlich unterschritten.“

Auszug Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort Reuterstraße in Leverkusen Schlebusch der CIMA (vollständige Stellungnahme als Anlage 1 der Vorlage Nr. 2015/0876/1):

„(...) Das Büro BBE ermittelt in der vorgelegten Auswirkungsanalyse Umsatzumverteilungsverlagerungen von bis zu 7 % gegenüber bestehenden nahversorgungsrelevanten Angebotsformen innerhalb des Stadtbezirkszentrums Schlebusch. Mit einem absoluten Anteil von 1,4 Mio. € werden etwa 22 % des prognostizierten Umsatzes gegenüber dem nahegelegenen Zentrum umverteilungswirksam. Unter Berücksichtigung der bestehenden Angebotsüberschneidungen mit dem Planvorhaben und der räumlichen Distanz zum Vorhabenstandort kann dieser Verlagerungsanteil nachvollzogen werden. Aus Sicht der CIMA handelt es sich bereits um betriebswirtschaftlich spürbare Wettbewerbswirkungen; vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Anbieter innerhalb des Stadtbezirkszentrums Schlebusch ist daraus jedoch nicht in ein Umschlagen negativer städtebaulicher oder versorgungsstruktureller Auswirkungen zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass die eintretenden Wettbewerbswirkungen wirtschaftlich vollständig kompensiert werden können.

Innerhalb des Nahversorgungszentrums Waldsiedlung werden im Rahmen der BBE-Untersuchung Umsatzumverteilungswirkungen in Höhe von 3 % bzw. einer absoluten Umverteilung von weniger als 0,1 Mio. € angenommen. Unter Berücksichtigung des insgesamt nur geringen Bestandsumsatzes ist darauf hinzuweisen, dass eine genaue rechnerische Nachweisgrenze der zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in diesen Fällen regelmäßig nicht eindeutig darstellbar ist. Dementsprechend soll die recht knappe Darstellung in der BBE-Auswirkungsanalyse nachfolgend um eine qualitative Einschätzung der CIMA ergänzt werden. Bei dem Nahversorgungszentrum Waldsiedlung handelt es sich um einen ausschließlich kleinteilig strukturierten Versorgungsstandort. Das Marktgebiet des dortigen Frischemarktes umfasst im Wesentlichen den unmittelbaren Nahbereich. Die vorhandenen Flächenpotenziale innerhalb des Nahversorgungszentrums Waldsiedlung können eine Grundversorgung im Quartier abdecken. Unabhängig von der geplanten Entwicklung am Standort Reuterstraße ist jedoch davon auszugehen, dass bereits heute auch umfassende Umsatzanteile aus der Waldsiedlung an größere Lebensmittelmärkte (z. B. Zentrum Schlebusch; Bergisch-Gladbach) mit einem umfangreicheren Sortiment abfließen. Im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen in der Waldsiedlung ist dementsprechend zu berücksichtigen, dass zwar Kaufkraft von Bewohnern der Waldsiedlung an den Planstandort Reuterstraße umgelenkt wird, diese jedoch verstärkt gegenüber den Einzelhandelsnutzungen außerhalb der Waldsiedlung umverteilt werden wird.

Sonstige Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum werden in keinem abwägungsrelevanten Umfang von Umsatzumverteilungswirkungen betroffen sein.“

Zu Punkt 3.:

Zu Fragen der Verkehrsinfrastruktur wird auf die Vorlage Nr. 2016/0876 (Zusatzmitteilung, Stellungnahme der Verwaltung vom 25.05.2016) zur Sitzung der Bezirksvertretung

für den Stadtbezirk III vom 02.06.2016 und zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen vom 13.06.2016 verwiesen (Anlage zur Vorlage Nr. 2015/0876).

Beschluss der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III vom 15.09.2016 (Antrag Nr. 2016/1266):

In der Sitzung der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III vom 15.09.2016 wurde der Antrag der Fraktionen CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Opladen Plus vom 13.09.16 - Nr. 2016/1266 - beschlossen:

„Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III beauftragt die Verwaltung, in die gutachterliche Prüfung zum Bedarf für die Ansiedlung eines Vollsortimenters im Bereich des Schlebuscher Südens im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes die weitere Variante mit einzubeziehen, in wie weit sich der Bau einer Kombination aus Wohnbebauung und Einzelhandel an diesem Standort ermöglichen lässt. Als Beispiel wird hier das Bauprojekt „Karree im Dorf“ genannt.

Die Verwaltung bezieht zudem in die Prüfung mit ein, in wie weit diese Variante Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel (auch Schlebusch Zentrum) hat und ob diese Variante den bestehenden Versorgungsbedarf im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes decken würde.“

Die Begründung des Antrags lautete:

„Eine Kombination aus Wohnbebauung und Einzelhandelsfläche wäre eine gute Variante, um an diesem Standort einen gesunden Mittelweg zu finden. Gerade in diesem Bereich wäre auch die Schaffung von entsprechendem Wohnraum eine wichtige Weiterentwicklung, würde aber die benötigte Nahversorgung mit einer Einzelhandelsfläche nicht aufgeben und inkludieren.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Wohnnutzung:

Das Schlebuscher Zentrum, in dem sich das angesprochene „Karree im Dorf“ befindet, stellt einen attraktiven Wohnstandort dar. Die Nähe zur Fußgängerzone mit anschließendem Kerngebiet bietet Standortvorteile; auch die Voraussetzungen zur Anlage von Tiefgaragenplätzen sind hier besser.

Nach Erörterungen mit der REWE-Group kann von einer zusätzlichen Unterbringung möglicher Wohnnutzungen nicht ausgegangen werden. Die Prüfung des Grundstücks an der Reuterstraße zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses hat ergeben, dass sowohl die Lage als auch der Zuschnitt des Grundstücks nicht geeignet sind, neben dem angedachten Nahversorger eine Wohnbebauung zu errichten. Das Grundstück liegt in direktem Lärmeinflussbereich des Willy-Brandt-Rings und zeichnet sich durch eine Nord-Süd-Ausrichtung der Wohnungen entlang der Reuterstraße aus. Durch diese besondere Lage ist die Südseite sehr hohen Lärmbelastungen ausgesetzt und die Nordseite für Wohnräume aufgrund der Belichtung nicht geeignet. Zusätzlich würden die Wohnungen durch die Ladenöffnungszeiten (Mo. - Sa. von 7 - 22 Uhr) und den Lieferverkehr weiteren Belästigungen ausgesetzt sein.

Um die Blockinnenbereiche vom Kundenverkehr zu entlasten und ausreichend Stellplätze nachzuweisen, wäre eine Tiefgarage notwendig. Laut Auskunft der REWE-Group müsste für die zusätzliche Tiefgarage mit etwa 60 Stellplätzen eine zusätzliche Investition von ca. 3,4 Mio. Euro aufgebracht werden. Diese Investition soll nach Auskunft der REWE wirtschaftlich nicht hinreichend darstellbar sein. Dagegen spricht ferner, dass die Andienung (Lieferverkehr) des Nahversorgers weiterhin über den Blockinnenbereich erfolgen und die Wohnruhe beeinträchtigen würde. Eine alternative Verlagerung der Andienung unmittelbar an die Reuterstraße wird nicht empfohlen, da mit einer Beeinträchtigung querender Schulkinder gerechnet werden muss.

Zu Auswirkungen auf den Einzelhandel:

Es wird auf die vorangegangene Stellungnahme zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen vom 13.06.2016 verwiesen. Hinsichtlich der Einzelhandelsverträglichkeit sind die Fragen an die Verwaltung nahezu identisch.

Bereitstellung zusätzlicher Wohnnutzungen:

Um dem Wunsch der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III nachzukommen, im Bereich der Reuterstraße weitere Wohnbebauung zu ermöglichen, wird eine Entwicklung des Blockinnenbereiches zwischen der Reuterstraße im Norden, der Straße Dhünnberg im Süden und der Bertha-Middelhauve-Straße im Osten (im Bereich des ehemaligen Gärtnereigeländes der Fa. Scheid) vorbereitet (Anlage 2 der Vorlage).

Hier beabsichtigt die Verwaltung, einen Bebauungsplan aufzustellen und wird hierzu die notwendigen Schritte einleiten.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Die Anlagen sind im Ratsinformationssystem Session in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.)

Anlage/n:

Anlage 1_CIMA Stellungnahme LM Reuterstraße

Anlage 2_Lageplan der ehemaligen Gärtnerei Scheid