

zu revidierende Abwägung
(Auszug aus der Vorlage 2016/1224)

II/B 15: Wirtschaftsförderung Leverkusen WfL

613 m.d.B. die Stellungen. einzuscannen
61 / Hr. Bauerfeld z.W.
613 / X am Hr. Hennecke z.W.



WFL LEVERKUSEN
Wirtschaftsförderung Leverkusen
Economic Development

29.07.16

02/08
Ak 4/8

WfL GmbH - Dönhoffstraße 39 - 51373 Leverkusen

Stadt Leverkusen - Fachbereich Stadtplanung
Herrn Ingo Bauerfeld
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

27.07.16

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 208 B/II
„Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ – Beteiligung der Fachbereiche,
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (WfL)

WfL Wirtschaftsförderung
Leverkusen GmbH

Dönhoffstraße 39
51373 Leverkusen
Tel. ++49 (02 14) 83 31 - 30
Fax ++49 (02 14) 83 31 - 11

Rainer Bertelsmeier
bertelsmeier@wfl-leverkusen.de
www.wfl-leverkusen.de

Guten Tag Herr Bauerfeld,

Partner im
STARTERCENTER NRW.

beigefügt erhalten Sie die Stellungnahme der WfL zur weiten
Berücksichtigung in das Verfahren.

Mit freundlicher Unterstützung der

Sparkasse
Leverkusen

Freundliche Grüße


Rainer Bertelsmeier
Handel & Zentrenentwicklung

Anlage

Amtsgericht Köln
HRB 49372
Aufsichtsratsvorsitzende:
Annegret Bruchhausen-Schölich
Geschäftsführer:
Dr. Frank Obermaier
Sparkasse Leverkusen:
BLZ 375 514 40
Kto.-Nr. 100 106 723
IBAN DE08 3755 1440 0100 1067 23
BIC WELADED LLEV
Volksbank Rhein-Wupper e.G:
BLZ 375 600 92
Kto.-Nr. 1 011 155 010
IBAN DE62 3756 0092 1011 1550 10
BIC GENODE33RWL

**Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ –
Beteiligung der Fachbereiche, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
Stellungnahme der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (WfL)**

Die WfL hat folgende Anmerkung zum Bebauungsplanentwurf:

1. Sondergebiet (SO 1.1 - 1.3) Einkaufszentrum, Dienstleistung und Wohnen

„Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zulässig.“

Die WfL sieht die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im ersten Obergeschoss des Einkaufszentrums hinsichtlich der Ziele des Stadtteilentwicklungskonzepts Opladen kritisch.

Das Stadtteilentwicklungskonzept (STEK) Opladen sieht im Projekt 13 als Ziel einen Einzelhandelsstandort am Bahnhof Opladen vor, der als Magnetstandort Kunden nach Opladen bringen soll, aber nicht als isolierter Standort in Konkurrenz, sondern in Ergänzung und mit räumlicher Öffnung zu den bestehenden und zu stärkenden Innenstadtlagen treten soll.
Zitat STEK Projekt 13:

„Das Opladen-Carrée sollte eine zusammenhängende Gesamtverkaufsfläche zwischen 6.000 und 7.000 m² in Erdgeschosslage erreichen, um die notwendige Attraktivität für den Kunden entfalten zu können. Gleichzeitig ist bei dieser Verkaufsflächendimensionierung nicht davon auszugehen, dass ein deutliches Ungleichgewicht unter den Einzelhandelslagen entsteht, das mit wesentlichen Frequenzverlagerungen aus den traditionellen Einzelhandelslagen an den Standort des Opladen-Carrée verbunden ist.“

Der Einzelhandelsstandort sollte durch seine spezifische Angebotsstruktur und interne Erschließung nicht die Aufgabe eines klassischen innerstädtischen Einkaufszentrums mit hoher Verweilqualität innerhalb des Gebäudekomplexes erfüllen. Vielmehr soll der Kunde nach Erledigung seiner Einkäufe auf direktem Wege aus dem Gebäudekomplex heraus über die Bahnhofstraße in Richtung Innenstadt geleitet werden. Einzelhandelsbetriebe in den Obergeschossen führen zu einem geschlossenen „Mallsystem“, das die Besucher im Gebäudekomplex hält und nicht nach außen führt. Um die angestrebten 6.400 m² Verkaufsfläche umsetzen zu können, sollte Einzelhandel im Obergeschoss nur dann zulässig sein, wenn die Verkaufslagen im OG über eine interne Erschließung aus der zugehörigen Erdgeschosslage erfolgt und nicht über zentrale Treppenanlagen und eine galerieartige Erschließung im Obergeschoss.

2. Hotels und Beherbergungseinrichtungen

In der Diskussion um Hotelstandorte im Umfeld des Bahnhofs Opladen regt die WfL an, auch in den Sondergebieten 1.1 – 1.4 Hotels und Beherbergungseinrichtungen in den Obergeschossen zuzulassen. Die städtebauliche und damit architektonische Qualität des Sondergebiets 1.1 – 1.4 wird mit einzelhandelskompatiblen und wirtschaftlich attraktiven Nutzungsstrukturen deutlich wachsen.

Die WfL schätzt die wirtschaftliche Verträglichkeit und Umsetzbarkeit einer Hotelnutzung in Verbindung mit einem Einzelhandelsstandort genauso hoch ein wie die darüber hinaus vorgesehene Nutzungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, öffentliche Einrichtungen, sowie Büros und Praxen.

Leverkusen, 20.07.2016 – Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 1.

Dieser Bebauungsplan sieht im nördlichen Sondergebiet (SO 1.1 – 1.3) ein Einkaufszentrum vor. Diese Hauptnutzung ist im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zulässig, um eben eine solche, wie in der Stellungnahme angesprochene, interne Erschließung der Shops zu ermöglichen. Hierdurch soll eine individuelle, flexible sowie marktgerechte Gestaltung und Nutzung der Einzelhandelsimmobilie ermöglicht werden. Eine planungsrechtliche Regulierung zu treffen, um Einfluss auf die Verweilqualität zu nehmen, stellt keine städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes dar. Eine Regelung zur Erschließungsart kann im Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage nicht getroffen werden. Solche Regelungen können im weiteren Verfahren im Zuge der Wettbewerbsverfahren sowie im Rahmen von städtebaulichen Verträgen bzw. über entsprechende Kaufverträge gesichert werden.

Darüber hinaus haben bereits im Stadtteilentwicklungskonzept (STEK) sowie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Gutachter konstatiert, dass durch die Ansiedlung entsprechend geprüfter Einzelhandelsstrukturen eine Magnetfunktion für die gesamte Innenstadt von Opladen zu erreichen ist. Voraussetzung hierfür ist eine Zentren ergänzende Entwicklung. Hierdurch kann auch aus gutachterlicher Sicht davon ausgegangen werden, dass diese Kundschaft zumindest anteilig auch in das Zentrum geleitet werden kann.

Die gutachterlich als verträglich geprüften Sortimente und Obergrenzen wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Darstellung des Sondergebietes „SO 1 - 1.13 - Einkaufszentrum, Dienstleistung und Wohnen“ wurden die Vorgaben aus dem Stadtteilentwicklungskonzept Opladen nicht nur zugrunde gelegt, sondern durch zusätzliche Gutachten im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse für den Einzelhandelsstandort, Bearbeitung durch das Büro Stadt + Handel, Dortmund, umfänglich ergänzt.

Grundsätzlich ist die im Stadtteilentwicklungskonzept vorgeschlagene ebenerdige Gesamtverkaufsfläche zwischen 6.000 und 7.000 m² in dem im Bebauungsplan festgelegten SO-Gebiet im Erdgeschoss möglich. Hierzu wurde im Auftrag der neuen bahnstadt opladen eine differenzierte Verträglichkeitsanalyse für den Einzelhandel, sortiert nach Sortimenten und basierend auf einer städtebaulichen Analyse, vorgenommen. Im Ergebnis liegt für eine maximal 7.000 m² Gesamtverkaufsfläche eine differenzierte Sortimentsliste vor, die die Verträglichkeit mit dem Zentrum von Opladen und den weiteren Versorgungszentren gerecht wird.

Das Gesamtvorhaben muss im Rahmen einer EU-weiten Ausschreibung vermarktet werden. Zur Vorbereitung der Auslobung hat die neue bahnstadt opladen über die Tragfähigkeitsanalyse hinaus den Auftrag an das Büro Stadt + Handel erteilt, die städtebaulichen, nutzungsfunktionalen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Vorgaben zu definieren. Hierbei wird insbesondere auch zu prüfen sein, inwieweit Entwicklungsoptionen für mehrgeschossige Einzelhandelsnutzungen möglich sein sollten. Vor diesem Hintergrund erfolgte die Festsetzung im Bebauungsplan zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen auch im 1. OG, um zukünftige, zu stark eingengende Vorgaben für ein notwendiges Invest an dieser Stelle zu vermeiden. Die vom Büro Stadt + Handel erarbeiteten Empfehlungen werden dem Ausschreibungsverfahren zugrunde gelegt und mit der Stadt Leverkusen abgestimmt.

Zu 2.

Aus städtebaulichen Gründen ist gegen eine Hotelnutzung im nördlichen Sondergebiet (SO 1) nichts einzuwenden. Im SO 1.3 bis 1.5 soll Hotelnutzung zulässig sein.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Anregung zur Regulierung der Erschließung für den Einzelhandel im ersten OG wird im Bebauungsplan nicht gefolgt.

Der Anregung zur Zulässigkeit von Hotel- und Beherbergungseinrichtungen im SO 1 wird gefolgt und der Bebauungsplan entsprechend ergänzt.