



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2015/0876

Der Oberbürgermeister

V/61-ml/neu

Dezernat/Fachbereich/AZ

25.05.16

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	11.04.2016	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	21.04.2016	Beratung (vertagt)	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	02.06.2016	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	13.06.2016	Entscheidung	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
- Stn. d. Verw. v. 25.05.16 zu den Fragen der Bezirksvertretung III v. 21.04.16 und Gutachten

**Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:**

Zur o. g. Vorlage werden die Stellungnahme der Verwaltung vom 25.05.16 zu den Fragen aus der Sitzung der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III vom 21.04.16 sowie weitere Gutachten zur Kenntnis gegeben. Die Pläne sind in vergrößerter Version im Ratsinformationssystem Session einzusehen.

613  
Burkhard Burau  
☎ 6130

25.05.2016

01

- über Frau Beigeordnete Deppe  
- über Herrn Oberbürgermeister Richrath

gez. Deppe  
gez. Richrath

**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
- Vorlage Nr. 2015/0876
- Fragen der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III vom 21.04.2016

Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III hatte in ihrer Sitzung am 21.04.2016 mehrheitlich beschlossen, die Vorlage Nr. 2015/0876, 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, um einen Turnus zu vertagen. Die Verwaltung wurde zudem von der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III aufgefordert, die nachfolgenden Fragen in geeigneter Form zu beantworten und der Politik das vorliegende Einzelhandelsgutachten und Verkehrsgutachten mit einer kurzen Bewertung möglichst kurzfristig zur Verfügung zu stellen.

Hierzu wird nachfolgend Stellung genommen.

Fragen der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III mit Antworten der Verwaltung:

1. Ist ein zweites „Einzelhandels-Nebenzentrum“ an der Reuterstraße zum Schlebuscher-Zentrum wirklich erforderlich?

Das Nahversorgungszentrum (NVZ) Mülheimer Straße / Willy-Brandt-Ring ist Bestandteil des Nahversorgungskonzepts für die Stadt Leverkusen aus dem Jahr 2008. Das Konzept ist unter Beteiligung von Vertretern des Einzelhandels (Fachöffentlichkeit), der Politik und der Verwaltung erarbeitet und vom Rat zustimmend zur Kenntnis genommen worden. Gleichzeitig wurde die räumliche Abgrenzung der Nahversorgungszentren als Grundlage der zukünftigen Einzelhandelspolitik der Stadt Leverkusen vom Rat beschlossen.

Mit diesem räumlich-funktionalen Konzept für die zukünftige Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Leverkusen ist vereinbart, in welchen Bereichen des Stadtgebietes die großflächigen Nahversorgungsanbieter – als Teil des Rückgrats einer möglichst flächendeckenden, stabilen und wohnungsnahen Grundversorgungssi-

cherung – Entwicklungsmöglichkeiten erhalten sollen und wo Vorhaben dieser Größenordnung nicht oder nur in begründeten Ausnahmefällen neu genehmigt werden.

Nach den Kriterien, die bei der Abgrenzung der Nahversorgungszentren (NZV) herangezogen werden, ist die Abgrenzung des NVZ Mülheimer Straße / Willy- Brandt-Ring sinnvoll nachvollziehbar. Aspekte, die Berücksichtigung finden, sind unter anderem die Größe und Entwicklung der Einwohnerzahl im Naheinzugsbereich, zumutbare Nähe zu möglichst vielen Wohnungen im Naheinzugsbereich, Lage, Dichte und Struktur des Angebotsbestands, Siedlungsstruktur, Erreichbarkeit, Barriere-Elemente, Entwicklungspotential für die Angebotsseite, historische Entwicklungsaspekte, usw..

Die Entwicklungen seit 2008 haben nicht nur im NVZ Mülheimer Straße / Willy-Brandt-Ring und seinem Naheinzugsbereich zu Veränderungen in der Ausprägung wichtiger Abgrenzungskriterien geführt. Im betrachteten Bereich gehören dazu z. B. der Verlust von Einzelhandelsflächen im nahversorgungsrelevanten Sortiment, die Realisierung von Wohnbauflächen am Dünnwalder Grenzweg und auf dem ehemaligen Textar-Gelände, usw.. Ob, wo und in welchem Ausmaß derartige und ähnliche Entwicklungen sich auf das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen auswirken, werden die Ergebnisse des laufenden Auftrags zur Überarbeitung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes zeigen. Dort wird auch eine abschließende Beantwortung der Frage erfolgen.

Nach derzeitiger Ansicht der Verwaltung sind die Chancen für einen zukünftigen Erhalt des NVZ Mülheimer Straße / Willy-Brandt-Ring aussichtsreich und konsensfähig – auch wenn sachliche Auseinandersetzungen zu den Zielen Zentrenstärkung und Erhalt der wohnortnahen Versorgung absehbar sind.

2. Wie wurde in diesem Zusammenhang der maximal 7-prozentige Kaufkraftabfluss in Bezug auf Schlebusch-Zentrum berechnet?

Grundlage ist eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung, Köln, zum beabsichtigten Bauvorhaben. Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf das Stadtbezirkszentrum Schlebusch wurde der zu erwartende Planumsatz des projektierten Rewe-Marktes als maßgebliche Bewertungsgröße herangezogen. Untersucht wurde in diesem Zusammenhang im Wesentlichen, welche Veränderungen von Kaufkraftströmen durch das Planvorhaben ausgelöst werden. Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen erfolgte in Anlehnung an eine wissenschaftliche Arbeit von Huff. Nach dieser Grundlage werden die maximalen Umsatzleistungen für die jeweiligen projektrelevanten Warengruppen bzw. Betriebstypen prognostiziert und die von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen bestimmt.

Dabei wurden in Bezug auf das Stadtteilzentrum Schlebusch insbesondere die Faktoren der Zeitdistanzen zwischen den Wohnortstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten berücksichtigt. Gleichzeitig wurde beachtet, dass sich die Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen unterscheidet: Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (vor allem Lebensmittel, Getränke) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei

Artikeln des längerfristigen oder gehobenen Bedarfes (z. B. Oberbekleidung, Schuhe, Elektrogeräte, Möbel) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

Aufgrund einer Ausstattung mit zwei Supermärkten und einem Lebensmitteldiscountmarkt sowie einer Entfernung von nur rund einem Kilometer zum Planstandort wurde das Stadtbezirkszentrum Schlebusch als Hauptwettbewerbsstandort des Planvorhabens bewertet. Entsprechend ist hier im Vergleich zu allen anderen projektrelevanten zentralen Versorgungsbereichen mit max. 7 % des derzeitigen Umsatzes (max. 1,4 Mio. €) die höchste Umsatzumverteilungsquote zugunsten des Vorhabens zu prognostizieren. Dieser Wert liegt bei der vorgenommenen Untersuchungsmethode sicher unterhalb des kritischen Schwellenwertes von 10 %. Bei einem prognostizierten Umsatzverlust von max. 7 % des derzeitigen Umsatzes würden die innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ansässigen Lebensmittelmärkte von der Supermarkt-Ansiedlung in Leverkusen-Schlebusch zwar wettbewerblich tangiert, aber nicht in ihrer Existenz gefährdet.

3. Ein kleinerer Nahversorgungsmarkt in verkehrsgünstiger Lage würde gegebenenfalls anstelle eines Vollsortimenters schon ausreichen.

Aufgrund der derzeit nicht zufriedenstellenden Angebotsausstattung des Nahversorgungsangebotes im Nahversorgungszentrum Mülheimer Straße / Willy-Brandt-Ring, bei der wenige kleinere Anbieter lediglich ausschnittsweise eine Grundversorgung gewährleisten, ist die Ansiedlung eines Vollsortimenters in diesem Bereich zur Stärkung und Sicherung der nahversorgungsbezogenen Versorgungsfunktionen des Nahversorgungszentrums Mülheimer Straße / Willy-Brandt-Ring als sinnvoll zu bewerten.

Das Planvorhaben stellt einen Nahversorgungsbetrieb in einer heute marktüblichen Größe (rd. 1.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) dar und die Betriebsgröße rangiert in einem gängigen Größenkorridor moderner Supermärkte. Dass eine wettbewerbsfähige Betriebsführung auch in kleinerer Größenordnung möglich ist, kann auch aus vorläufigen Flächenkonzepten aktueller Vorhabenplanungen an anderen Standorten abgeleitet werden. Aus Sicht vieler Unternehmen geht damit aber notwendige Flexibilität für den absehbaren Wandel in der Zukunft verloren. Aus Sicht der wohnungsnahen Versorgung für den betrachteten Bereich kann Sicherheit von Quantität und Qualität des angebotenen Sortiments im Verlauf der Zeit wieder sinken, da der Standort gegenüber Wettbewerbern nur begrenzt konkurrenzfähig bleibt.

4. Welche Auswirkungen ergeben sich aus der Ansiedlung des Vollsortimenters an der Reuterstraße auf den Frischmarkt in der Waldsiedlung?

Das Nahversorgungszentrum Waldsiedlung liegt im Süden in rund einem Kilometer Entfernung vom Planstandort. Im Nahversorgungszentrum Waldsiedlung ist kein strukturprägender Lebensmittelmarkt ansässig. Die Nahversorgung wird hier im Wesentlichen von einem kleineren Lebensmittelmarkt „Ihr Frischmarkt“ sowie einer Bäckerei und einem Obst- und Gemüsegeschäft getragen.

Da im Nahversorgungszentrum Waldsiedlung kein mit dem Planvorhaben vergleichbarer Anbieter ansässig ist, ist hier nur von einer marginalen Umsatzumverteilung von rd. 3 % (absolut kleiner 0,1 Mio. €) auszugehen.

Somit ist nicht mit einer Betriebsschließung des kleineren Lebensmittelmarktes „Ihr Frischmarkt“ zu rechnen. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die Realisierung des Planvorhabens nach den Ergebnissen der angewendeten branchenüblichen Untersu-

chungsmethoden auch zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungsstandorts führen.

5. Ist das Fassungsvermögen der Kanalisation ausreichend für die geplanten Änderungen dimensioniert?

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. In der Reuterstraße existieren ein Schmutz- und Regenwasserkanal. Das auf dem Gelände des geplanten REWE-Marktes anfallende Niederschlagswasser kann in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Reuterstraße eingeleitet werden. Aufgrund der nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit dieses Kanals ist eine Drosselung erforderlich. Unter Berücksichtigung eines Anschlusses der am östlichen Grundstücksrand geplanten öffentlichen Straße ohne Rückhaltung ist der Niederschlagswasserabfluss von den versiegelten Flächen des geplanten REWE-Marktes auf 18 l/s zu drosseln.

Alternativ denkbar ist die Einleitung des auf dem REWE-Gelände anfallenden Niederschlagswassers in den vorhandenen Regenwassersammler in der Mülheimer Straße. Hierfür ist die Herstellung einer ca. 40 m langen Haltung in der Reuterstraße erforderlich. Ob ein Anschluss an den Sammler in der Mülheimer Straße ohne Rückhaltung möglich ist, kann erst nach Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit dieses Sammlers entschieden werden.

Der für diese Alternativlösung notwendige Kanalbau muss über einen Erschließungsvertrag geregelt werden.

Gemäß Bodengutachten sind die in dem Plangebiet anstehenden bindigen Schluff-Sand-Gemische, für die ohne nähere Untersuchungen ein kf-Wert  $< 10^{-6}$  m/s angegeben wird, für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht geeignet. Das anfallende Schmutzwasser kann in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Reuterstraße eingeleitet werden.

6. Wie verhalten sich die erhöhten Verkehrsflüsse im Zusammenhang mit der Schulwegsituation für die Kinder der KGS Thomas-Morus-Schule, insbesondere zu den Hol- und Bringzeiten?

Während der Hol- und Bringzeiten zwischen 7.00 und 9.00 Uhr ist beim REWE-Markt ein maximales Fahrtenaufkommen von 100 Kfz/h (jeweils 50 Kfz/h im Ziel- bzw. Quellverkehr) und während der Hol- und Bringzeiten zwischen 12.00 und 16.00 Uhr ein maximales Fahrtenaufkommen von 128 Kfz/h (jeweils ca. 64 Kfz/h im Ziel- bzw. Quellverkehr) zu erwarten.

Die Spitzenbelastungen im Zu- und Abfluss der Kunden beim REWE-Markt sind in der Zeit zwischen 17.00 und 19.00 Uhr mit 236 Kfz/h (jeweils ca. 118 Kfz/h im Ziel- bzw. Quellverkehr) und damit nicht zu den Hol- und Bringzeiten der Schule zu erwarten. In der Johannes-Dott-Straße sind dabei unmittelbar an der Schule nur 10% der Kfz-Fahrten zu erwarten und damit zwischen 10 und 24 Kfz/h zusätzlich.

Allerdings bündelt sich der Verkehr auf der Reuterstraße, die von Schülern, die aus/in Richtung Süden kommen, überquert werden muss. Eine gesicherte Querungsmöglichkeit könnte hier den Schülerverkehr zusätzlich schützen. In Abstimmung mit den Fachbereichen Stadtplanung und Tiefbau ist vom Gutachter (Schüler-Plan) zu untersuchen, in welcher Form und in welcher Lage die Einrichtung einer Querungshilfe möglich ist. Vorstellbar sind eine Einengung mit vorgezogenen Bordsteinkanten oder eine Mittelinsel

entweder im westlichen oder östlichen Abschnitt der Reuterstraße. Ebenfalls durch den Gutachter zu prüfen sind die Möglichkeiten, in der Straße Dhünberg oder der Johannes-Dott-Straße durch bauliche Maßnahmen z. B. Einbauten eine zusätzliche Verkehrsberuhigung zu erreichen.

7. Da mit einer höheren Verkehrsbelastung für den Bereich zu rechnen ist: Gibt es ein schlüssiges Verkehrskonzept?

Im Verkehrsgutachten wird nachgewiesen, dass der Ziel- und Quellverkehr des Marktes einschließlich des Lieferverkehrs zu 80% über den Willy-Brandt-Ring verläuft. Die Reuterstraße, Johannes-Dott-Straße und Linienstraße nehmen nur den Verkehr aus dem unmittelbaren Wohnumfeld auf, der auf den REWE-Markt gerichtet ist. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit kann für den Knotenpunkt Willy-Brandt-Ring / Reuterstraße nachgewiesen werden. Die heute bereits vorhandenen Leistungsfähigkeitsdefizite im Zuge des Willy-Brandt-Rings werden sich durch den zusätzlichen Verkehr des REWE-Marktes nicht wesentlich verschlechtern.

In allen Leistungsfähigkeitsbetrachtungen und Bewertungen des Verkehrsablaufs und der Verkehrssicherheit wurde zudem der zu erwartende Verkehr des REWE-Marktes vollständig als Neuverkehr betrachtet. Fahrtunterbrecher oder verlagerte Verkehre, die heute insbesondere aus dem angrenzenden Wohngebiet zu anderen Einkaufsmöglichkeiten führen und damit zukünftig eigentlich nicht als zusätzliche Fahrten auftreten, wurden im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ bewusst nicht in Ansatz gebracht.

Der geplante REWE-Markt soll der Nahversorgung des Umfeldes dienen. Mit der Ansiedlung werden wohnortnahe Versorgungsmöglichkeiten geschaffen, so dass das Einkaufen zu Fuß oder mit dem Fahrrad gegenüber der Benutzung des Pkw gestärkt wird.

8. Wie ist die zunehmende Verkehrsbelastung in Bezug auf den derzeit bestehenden Schleichverkehr im betroffenen Siedlungsbereich zu bewerten?

Grundsätzlich ist bei bestehenden Leistungsfähigkeitsdefiziten im Hauptstraßennetz nicht zu vermeiden, dass ortkundige Fahrer auf das nachgeordnete Netz ausweichen (sog. „Schleichverkehr“). Die übereinstimmende Einschätzung vom Gutachter und vom Fachbereich Tiefbau geht dahin, dass die Straße Dhünberg zu Spitzenverkehrszeiten durch „Schleichverkehr“ belastet wird - allerdings über den gesamten Dhünberg bis zum Karl-Carstens-Ring -, um die Knotenpunkte Mülheimer Straße / Willy-Brandt-Ring und Karl-Carstens-Ring / Willy-Brandt-Ring zu umfahren.

Eine Umfahrung des Knotenpunktes Mülheimer Straße / Willy-Brandt-Ring über den Straßenzug Dhünberg - Johannes-Dott-Straße erscheint eher unwahrscheinlich, da hier ebenfalls eine Signalanlage passiert werden muss und im nachgeordneten Netz ebenfalls keine Zeitvorteile zu erwarten sind.

Da aufgrund der zusätzlichen Fahrten keine signifikanten Verschlechterungen der ohnehin schon teilweise unzureichenden Verkehrsqualität zu erwarten ist, ist nicht davon auszugehen, dass zusätzliche „Schleichverkehre“ auftreten werden.

Dies schließt nicht aus, dass Kunden des REWE-Marktes bei der Abfahrt oder Anfahrt auf das nachgeordnete Netz ausweichen. Durch den Gutachter ist zu prüfen, ob hier verkehrsrechtliche Anordnungen (Abbiegeverbote, Einbahnstraßen) oder bauliche Maßnahmen möglich erscheinen, um „Schleichverkehr“ zu reduzieren.

9. Zur Verkehrssituation sollte eine Regelung mit Einbahnstraßen, wie auch bereits von Herrn Wurmbach vorgetragen, geprüft werden.

Die Anordnung von Einbahnstraßen in Wohnquartieren führt dazu, dass die Erreichbarkeit in einer Fahrtrichtung reduziert wird. Einbahnstraßen in Wohnquartieren führen daher tendenziell zu längeren Fahrtstrecken und Umwegfahrten. Im hier vorliegenden Fall würde die Ausweisung einer Einbahnstraße zu Verkehrsverlagerungen auf den ohnehin hoch belasteten Knotenpunkt Mülheimer Straße / Willy-Brand-Ring führen. Im Hinblick auf die dort bereits heute bestehenden Leistungsfähigkeitsdefizite wäre eine zusätzliche Belastung daher kontraproduktiv. Darüber hinaus führen Einbahnstraßen in der Regel zu höheren Geschwindigkeiten, da Begegnungsfälle nicht zu erwarten sind. Für die Nahmobilität der Radfahrer führen Einbahnstraßen ebenfalls zu einer schlechteren Erreichbarkeit. Eine Öffnung der Einbahnstraße für Radfahrer kann hier die Situation verbessern; sie macht jedoch nur Sinn, wenn dies ein genereller Planungsgrundsatz ist. Die Einrichtung eines Einfahrverbotes (sogenannte „unechte Einbahnstraße“) oder die Teilausweisung einer Einbahnstraße in der Johannes-Dott-Straße (erfordert eine Wendemöglichkeit) sind vom Gutachter zu untersuchen. Sie werden in einer ersten Einschätzung jedoch als wenig zielführend angesehen.

10. Warum können die verfügbaren Flächen nicht dem Geschosswohnungsbau zur Verfügung gestellt werden?

Grundsätzlich könnte an dieser Stelle unter Mitwirkung der Eigentümer und des Verfügungsberechtigten über die Grundstücke (REWE Group) auch Wohnungsbau (gegebenfalls in Kombination mit nicht störendem Gewerbe o. ä.) entstehen, da der Flächennutzungsplan dort Mischgebiet darstellt. Hierfür gab es in der Vergangenheit auch entsprechenden Bestrebungen.

Das Nahversorgungskonzept für die Stadt Leverkusen von 2008 sieht hier jedoch ein Nahversorgungszentrum „Willy-Brandt-Ring/Mülheimer Str.“ vor, auf dessen Grundlage der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 01.06.2015 - mit Beitrittsbeschluss der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III vom 11.06.2015 - einen Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan für einen großflächigen Lebensmittelverbrauchermarkt gefasst hat.

#### Einzelhandels- und Verkehrsgutachten mit Kurzbewertung durch die Verwaltung:

Das gewünschte Einzelhandelsgutachten und das gewünschte Verkehrsgutachten befinden sich in der Anlage:

- a) BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines REWE-Supermarktes an der Reuterstraße in Leverkusen-Schlebusch, Köln, im Januar 2016, und
- b) Schüller-Plan Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsuntersuchung REWE-Markt Reuterstr. 63-71 in Leverkusen, Köln, Januar 2016.

#### **Kurzbewertung der Gutachten durch die Verwaltung:**

Die Gutachten wurden von den Gutachterbüros entsprechend den Aufgabenstellungen der Fachverwaltung erarbeitet und sind anschließend durch diese geprüft worden. Insofern werden die Inhalte der Gutachten auch von der Fachverwaltung mitgetragen.

Stadtplanung in Verbindung mit Tiefbau und Technische Betriebe der Stadt Leverkusen  
AÖR