



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1596

Der Oberbürgermeister

V/61-/3-V3-III-Mü/neu  
Dezernat/Fachbereich/AZ

29.08.17  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	19.06.2017	Beratung (vertagt)	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	29.06.2017	Beratung (vertagt)	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	10.07.2017	Entscheidung (vertagt)	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	18.09.2017	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	28.09.2017	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	16.10.2017	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Vorhaben "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße"

- Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens
- Anfrage der CDU-Fraktion vom 19.06.17 mit Stellungnahme vom 16.08.17

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

Zur o. g. Vorlage werden die Anfrage der CDU-Fraktion aus der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen vom 19.06.17 sowie die Stellungnahme vom 16.08.17 von Frau Eva Frejno, Vorhabenträgerin zur Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zur Kenntnis gegeben.

**Anlage/n:**

- 1596 - Anfrage
- 1596 - Stellungnahme



Bitte zur Niederschrift nehmen

Vorlage 2017/1596

Die CDU-Fraktion begrüßt grundsätzlich, dass Investoren bereit sind, das „Nahversorgungszentrum Fettehenne“ wieder zu beleben und dort zu investieren. Durch diese Bereitschaft geht die jahrelange Nichtnutzung dieser Fläche zu Ende. Diese Entwicklung wird von uns äußerst positiv betrachtet.

Die Vorlage zu dieser an sich positiven Entwicklung wirft jedoch aus unserer Sicht eine Reihe wesentlicher Fragen auf, die wir in nächster Zeit einerseits mit den Investoren und andererseits mit der Verwaltung besprechen wollen.

Vom Ergebnis dieser Gespräche machen wir unsere Entscheidung zur Vorlage und zum weiteren Verfahren abhängig.

Einige unserer Überlegungen und Fragen:

Aus dem „Einzelhandelskonzept Nahversorgungszentrum Fettehenne“ mit Netto und Schlecker auf insgesamt geschätzt 6-700 m<sup>2</sup> wird dank eingeräumter Entwicklungsmöglichkeiten über Nacht ein Konzept mit einem Discounter von 1.140 m<sup>2</sup> und ein Drogerie-Markt von 800 m<sup>2</sup> plus weiteren Geschäften mit verschiedenem Branchenmix. Hinsichtlich des Branchenmix bestehen Zweifel, ob der örtliche Bedarf dem entspricht oder ob an anderer Stelle Leerstände produziert werden.

- Der Entwurf gibt keine Auskunft, welche Nutzung –außer Arztpraxen-in der 1. Etage über dem Supermarkt vorgesehen ist.
- Sind die angedachten 72 Stellplätze für Supermarkt, Drogerie, Kiosk mit Post, Wohnhaus, Pizzeria entsprechend heutiger Nachfrage ausreichend, nicht nur im Hinblick auf die Stellplatzverordnung?
- Wieviel Parkplätze (Taschen und längsseitig) entstehen netto zusätzlich auf der Charlottenburger Straße?
- Wie erfolgt die Zuwegung zu den Arztpraxen und anderen Nutzungen?
- Wird die Treppe von der Charlottenburger Straße auf den Supermannparkplatz aufgrund der steilen Lage behindertengerecht sein (Barrierefreiheit)?
- Wir stellen die vorgeschlagene Verkehrslösung in Frage:

a) Die nur minimal versetzte Ein- und Ausfahrt an der Berliner Straße halten wir aufgrund der Ausfahrt Höfer Weg für äußerst gefährlich.

b) Die Ein- und Ausfahrt an der Teltower Straße ist so knapp an der Kreuzung zur Berliner Straße und provoziert schon beim Warten von 2-3 Autos Rückstau auf beiden Straßen.

Ob eine Ampelanlage eine Verbesserung der Situation mit sich bringen würde, gehört zu den Überlegungen. Dann würde die heutige Fußgängerampel versetzt.

- c) Ob auf dem Gesamtparkplatz eine Einbahnstraßenregelung eine Vereinfachung der Verkehrssituation bedeuten würde, ist Gegenstand der Überlegungen.
- d) Es ist zu befürchten, dass die Ausfahrt auf die nur 6 m breite Teltower Straße von den Lieferfahrzeugen nur schwerlich bewerkstelligt werden kann.

Völlig verärgert sind die Mieter der bisherigen Garagen. Mit keinem Wort beschreibt die Vorlage, was mit ihren Fahrzeugen geschehen soll.

Aus unserer Sicht kann der benachbarte öffentliche Raum die 50-70 Fahrzeuge nicht aufnehmen.

Wohin soll der Verdrängungseffekt gehen? Wie soll der Ausgleich aussehen?

Die neue Größenordnung, der Branchenmix, vor allem aber die Verkehrskonzeption lösen vielfältige Fragen aus, die wir mit den Investoren und der Verwaltung besprechen und klären wollen.

Wir wollen vor Eintritt in die weitere Entwicklung möglichst viele Fragen klären. Es scheint uns sinnvoller, dies vorab zu tun.

Vom Ergebnis hängt unsere Haltung zur Vorlage ab.

Aus diesem Grund stellen wir heute den Vertagungsantrag.

Übrigens ein anderer Investor hatte hinsichtlich des Verkehrskonzeptes andere Überlegungen, nämlich Zu- und Abfahrt ausschließlich über die Charlottenburger Straße auf ein Parkdeck in der 1. Etage vorzunehmen. Die Parkplätze im Erdgeschoss wären so erhalten geblieben.

Sie sehen: Alternativlos ist selten.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit.

gez.: Rudolf Müller

Eva Frejno

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung  
Hauptstraße 101

16. August 2017

51373 Leverkusen  
z.Hd. Frau Cremer

Betreff: Vorhaben „Nahversorgungszentrum Leverkusen Fettehenne“  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V31/III „Schlebusch (Fettehenne)-Einzelhandel  
Berliner Straße“

Sehr geehrte Frau Cremer,

ich nehme Bezug auf die mir zugeleitete Beschlussausfertigung der Sitzung vom 29. Juni 2017 sowie die Anlage zu dieser Niederschrift und nehme dazu wie folgt Stellung.

Ich freue mich, dass seitens der Politik mein Vorhaben äußerst positiv betrachtet wird.  
Zu den einzelnen Überlegungen und Fragen nehme ich wie folgt Stellung:

- Die namenhaften Betreiber des Discountmarktes und des Drogeriemarktes möchten sich langfristig an den Standort binden und haben errechnet, dass ein Flächenbedarf wie er in den Plänen dargelegt wurde für diesen Standort erforderlich ist. Von diesen Betreibern werden keine anderen Standorte geschlossen. Es wird keine Standortverlagerung vorgenommen. Leerstände sind daher nicht zu befürchten. Als weitere Branchen sind eine Apotheke, Lotto/Totto/Post/Kiosk, Bäckerei/Café, 2-3 Arztpraxen und gegebenenfalls eine Annahmestelle für Reinigung und Pizzaservice vorgesehen. In den restlichen Flächen der Geschosse und Gebäude werden weitgehend barrierefreie und altengerechte Wohnungen errichtet.
- Die 72 Stellplätze sind aufgrund der integrierten Lage „naheliegende Bushaltestellen/viele Wohnungen die fußläufig erreichbar sind“ ausreichend. Selbst die Betreiber, die sich langfristig, vertraglich binden sind aufgrund ihrer eigenen Einschätzungen mit dem Stellplatzbedarf zufrieden. Zudem entstehen auf den Handelsflächen – Zufahrt von der Charlottenburger Straße aus – weitere 35 PKW-Stellplätze. Die Stellplatzverordnung ist eingehalten.
- Im Norden des Plangebietes soll ein Teil der Charlottenburger Straße in das Baugebiet einbezogen werden. An dieser Stelle befinden sich heute 11 schräg zur Straße ausgerichtete Parkplätze, der Gehweg wird an der südlichen Seite geführt. Zukünftig sollen ca. 6 bis 7 Längsstellplätze ausgebildet werden, der Gehweg wird sodann weiter nach Norden zugunsten des Baugebietes verlagert.
- Die Zuwegung zu den Arztpraxen und den anderen Nutzungen erfolgt barrierefrei und sind abgekoppelt von der Zufahrt zu den Parkplätzen.
- Die Treppe von der Charlottenburger Straße zu dem tieferliegenden Parkplatz kann nicht barrierefrei nach DIN 18040 errichtet werden. Dies könnte nur über eine ca. 100 m lange

Rampe erreicht werden. Hier ist angedacht einen Aufzug in die Handelsflächen zu integrieren, der während der Öffnungszeiten von allen Nutzern benutzt werden kann. Es werden gerade Lösungen erarbeitet. Einen öffentlichen Aufzug halte ich nicht für angebracht, da er nicht in einem Kosten-Nutzungs-Verhältnis steht und wie man bei anderen öffentlichen Anlagen wie zum Beispiel Bahnhöfen kennt, oft stark verschmutzt und defekt sind. Zudem hat der vorhandene Gehweg ein Gefälle von 5-6% und ist daher mit Rollator und Rollstuhl gut befahrbar.

- Die Ein- und Ausfahrtssituation wird durch ein Gutachten erarbeitet und beurteilt, sodass ein möglichst reibungsloser Ablauf gewährleistet ist. Da muss ich auf die Kompetenzen und Erfahrungen, sowie Vorgaben der Fachplaner/Gutachter in Zusammenarbeit mit der Verwaltung zurückgreifen. Es besteht bereits ein Verkehrsgutachten, was jedoch noch überarbeitet wird. Es ist angedacht an der Berliner Straße eine Einfahrt von rechts und links und eine Ausfahrt nur nach rechts zu errichten. Eine Ampelanlage wird die Verkehrssituation nicht verbessern.

Die Einfahrt von der Teltower Straße erfolgt von rechts und links; die Ausfahrt der PKWs erfolgt jedoch nur nach rechts zur Charlottenburger Straße hin. Die Anlieferfahrzeuge dürfen nur von der Teltower Straße aus auf das Gelände fahren, die Ausfahrt erfolgt ausschließlich über die Ein- und Ausfahrt an der Berliner Straße.

Eine Einbahnregelung würde zu viel Stau verursachen und kommt daher nicht in Betracht.

- Die Verärgerung der Mieter meiner Garagen kann ich nicht nachvollziehen. Der überwiegende Teil der Garagen wird von den Mietern als Lager, Abstellplatz von Motorrädern/Fahrrädern usw. genutzt. Dies ist sicherlich auch dadurch bedingt, dass in die alten Garagen die heutigen Fahrzeuge nicht mehr passen, da man nach dem Abstellen des Fahrzeuges kaum noch aus dem Auto aussteigen kann. Ferner haben ein Teil der Mieter ihre Oldtimer oder Autos, die nur in den Sommermonaten genutzt werden, dort abgestellt. Auch sind ein Teil der Mieter von weit außerhalb. Nur ein Teil der Mieter kommt aus der unmittelbaren Nachbarschaft. Für diese Mieter sollten deren Wohnungsvermieter die erforderlichen Stellplätze schaffen und zur Verfügung stellen. Die vorhandenen Garagen sind keiner bestehenden Wohnbebauung bzw. Wohnungen zugeordnet. Es existieren diesbezüglich keine Baulasten und vertragliche Vereinbarungen.

Meine Architekten, die einzelnen Gutachter und mein Berater überarbeiten zurzeit den Entwurf und werden die Anregungen, soweit es möglich ist, einarbeiten.

Auch werde ich den einzelnen Fraktionen mein Vorhaben persönlich vorstellen und erläutern.

Ich würde mich freuen, dass Sie mich bei meinem Bauvorhaben positiv unterstützen und dass Verfahren durch den Einleitungsbeschluss in Gang gesetzt wird, damit ich die erforderlichen Gutachter, Architekten und Fachingenieure mit der weiteren Ausarbeitung beauftragen kann.

Mit freundlichen Grüßen



Eva Frejno