

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V21/I
„Smidt Wohncenter – Möbelhaus II und Lagergebäude“**

- Begründung zum Aufstellungsbeschluss -

erstellt durch Pape Architekten (Herford) und Tischmann Schrooten Planungsbüro (Rheda-Wiedenbrück) in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Leverkusen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 21/I „Smidt Wohncenter - Möbelhaus II und Lagergebäude“ ist grob wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Bahnstrecke Köln-Düsseldorf
- im Süden durch den Willy-Brandt-Ring
- im Westen durch die Carl-Duisberg-Straße
- im Norden durch die Manforter Straße.

Im Einzelnen sind folgende Flächen betroffen: Gemarkung Wiesdorf, Flur 18

- Flurstücke Bestand: 83, 389, 390, 391, 398, 454, 455, 456
- Flurstücke Erweiterung: 530, 531, 532, 138, 453, 399.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Anlage 5 zu entnehmen.

2. Aufgabenstellung und Planungsziele

2.1 Bestand und aktuelle Situation

Der bestehende rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan V16/I „Smidt Wohncenter – Haus II“ soll zusammen mit der sich nach Norden erstreckenden Fläche zwischen Carl-Duisberg-Straße und Manforter Straße überplant werden.

Der bestehende Bebauungsplan V16/I weist die Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt aus. Dort befindet sich heute ein Gebäudekomplex mit Möbelverkauf („Sponti-Markt“) sowie Lagernutzung, zusammengefasst in einem Gebäude.

Die nördlich hiervon gelegene Fläche, die für die Erweiterung des Smidt-Wohncenters am Standort Leverkusen-Wiesdorf vorgesehen ist, wird überwiegend vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 168/I „Gewerbegebiet Carl-Duisberg-Straße – Einschränkung der Einzelhandelsnutzung“ erfasst. Dieser Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) regelt allein die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Die Erweiterungsfläche wird momentan als Abstellfläche für PKW und LKW genutzt.

Der sich nördlich anschließende und unmittelbar an die Manforter Straße heranreichende Flächenstreifen liegt hingegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 122a/I „Wiesdorf-Süd – Europaring“. Dort ist gemäß § 8 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) ein Gewerbegebiet festgesetzt, weitere Festsetzungen u.a. zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wurden getroffen. Auf dieser Fläche hat heute eine Autovermietung ihren Standort. Damit wird auch der o.g. Bebauungsplan Nr. 122a/I in einem räumlich untergeordneten Teilbereich seines Geltungsbereichs überplant werden.

Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll eine Verlagerung des Möbelmarkts für junges Wohnen in den nördlichen Teil des Geltungsbereiches ermöglicht werden. Hier sind zwei Neubauten vorgesehen: an der Carl-Duisberg-Straße ein Möbelmarkt mit ca. 22.000 qm Bruttogeschossfläche auf drei Geschossen, an der Manforter Straße innerhalb des bestehenden Baufeldes ein deutlich untergeordnetes Ergänzungsgebäude. Damit einhergehend soll auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche gesamt von 10.700 m² auf 15.700 m² erfolgen. Im Süden im Bereich des derzeitigen Möbelmarkts und des Lagergebäudes bleibt davon eine Restfläche für Verkauf von 700 m² erhalten. Das vorhandene Gebäude soll zukünftig im Übrigen als Lager- und Kommissioniergebäude dienen.

2.2 Anlass der Planung

Wiesdorf-Süd stellt mit dem Smidt Wohncenter heute bereits einen etablierten Standort als Einkaufsstandort für Möbel dar. Mit der Maßnahme zur Neuordnung und Erweiterung im Bereich östlich der Carl-Duisberg-Straße soll die Funktion Leverkusens als Mittelzentrum und als Standort zur Versorgung mit langfristigen Gütern gestärkt werden.

Die Flächen an der Carl-Duisberg-Straße/Ecke Manforter Straße befinden sich im Übergangsbereich von der City in Leverkusen-Wiesdorf in die gewerblich geprägten südlichen Lagen. Um dieser Situation gerecht zu werden, sind die Flächen neu zu ordnen und städtebaulich aufzuwerten. Dazu ist die bestehende Baulücke zu schließen und als Einzelhandelsfläche auszuweisen. Das vorhandene Gebäude des heutigen Wohncenters II wird als Lagerstandort ausgebaut und sichert den notwendigen Wareneinfluss zu den Verkaufsflächen.

Die städtebauliche Entwicklung sieht einen Neubau des Möbelhauses II des Smidt Wohncenters vor. Mit dem Neubau entwickelt sich der Standort des Smidt Wohncenters in Leverkusen-Wiesdorf dann wie folgt:

- A) Möbelhaus 1 Smidt „Konventionelles Wohnen“ mit Anschluss an die Wiesdorfer Innenstadt
- B) Möbelhaus 2 Smidt „Junges Wohnen“
- C) Lager- und Kommissioniergebäude Fa. Smidt.

Der Grundstücksverkauf zwischen der Flächeneigentümerin und dem Vorhabenträger ist in Form einer Absichtserklärung geklärt. Ein Vorentwurf liegt für den Neubau des Möbelhauses II vor. Zur Realisierung des Vorhabens ist die Schaffung von Planungsrecht erforderlich, daher werden die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens und damit der hier vorgelegte Aufstellungsbeschluss erforderlich. Die besondere Dringlichkeit der Planänderung/Erweiterung ergibt sich aus der Tatsache, dass die Firma Smidt den Neubau umgehend planen und realisieren möchte.

2.3 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, den Standort des Möbelmarktes in Richtung Innenstadt zu entwickeln und die bestehende Baulücke an der Carl-Duisberg-Straße zu schließen. Die Nutzungen zum Möbelverkauf und zur Lagerung/Kommissionierung sollen dabei neu geordnet werden und die planungsrechtlich bereits zulässige Verkaufsfläche soll von max. 10.700 m² auf 15.700 m² erweitert und im Wesentlichen in Richtung Innenstadt verlagert werden.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer der Lage angemessenen Gestaltqualität sowie verträgliche Einzelhandelsstrukturen sicherstellen.

2.4. Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren soll als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Der Einsatz dieses rechtlichen Instrumentes ist sinnvoll, um das Projekt zeitnah umsetzen zu können. Mit der Planaufstellung soll die Neuordnung von city-nah gelegenen Flächen planungsrechtlich vorbereitet werden. Diese sind insgesamt von Bebauung umgeben, der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung. Auf Grund der Größe des Plangebietes handelt es sich hier um den Falltyp Nr. 2 nach § 13a BauGB mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 qm. Demzufolge ist noch überschlägig zu prüfen, ob das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben wird (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie Anlage 2 zum BauGB).

Mit der Planung werden voraussichtlich keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen - UVP NW) unterliegen. Durch eine gesetzlich vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalles ist dies noch zu ermitteln. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Die Anwendbarkeit des gewählten beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist demnach noch nachzuweisen, dies stellt einen Teilschritt des hiermit begonnen Planverfahrens dar.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt im geplanten Geltungsbereich im Süden ein Sondergebiet für den großflächigen Möbeleinzelhandel und im Norden ein eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll das Plangebiet im Süden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und im Norden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ ausgewiesen werden. Mit der Planung ist somit ein „Flächentausch“ verbunden, damit schließt die Darstellung des Sondergebiets für den Möbeleinzelhandel zukünftig nah an die Innenstadt an. Die Einzelhandelsnutzungen werden in Richtung der City verlagert. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gewahrt.

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB muss bei gesicherter städtebaulicher Ordnung auf der Ebene des Flächennutzungsplans kein Änderungsverfahren durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan ist lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Teilabschnitt Region Köln befindet sich das Plangebiet im Übergang zwischen einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und dem zentralen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Erste Gespräche mit der Bezirksregierung Köln sind bereits erfolgt. Im Ergebnis ist die landesplanerische Anpassung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG) einzuleiten, eine Zielanpassung ist aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellung im Regionalplan dabei voraussichtlich nicht erforderlich.

Der Planung liegt ein konkretes Vorhaben zu Grunde. Daher soll der Bebauungsplan als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Dies ermöglicht eine projektbezogene Festlegung der Planinhalte, die über die Festsetzungsmöglichkeiten des angebotsorientierten Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB hinausgeht. Außerdem können in dem zugehörigen Durchführungsvertrag weitere Regelungen aufgenommen werden. Diese Detaillierungsmöglichkeiten sollen zur Sicherung der Planungsziele an dem Standort in direktem Anschluss an die City genutzt werden, um städtebauliche Qualitäten und Gestaltqualität zu unterstützen.

3. Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist eine an der geplanten funktionalen Gliederung des Projektgebietes orientierte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Der nördliche Abschnitt wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt (SO-Möbel), der südliche Abschnitt des Plangebietes als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird vor allem zugehörige Lager- und Kommissionierflächen aufnehmen, ergänzend wird ein Mitnahmelager mit einer nicht-großflächigen (ca. 700 m² umfassenden) Verkaufsfläche entstehen. Weitere Einzelhandelsflächen werden im Gewerbegebiet nicht zulässig sein.

Die Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung ist gutachterlich nachzuweisen. Auf der Grundlage von § 1 BauNVO sind neben der Festsetzung von Baugebieten auch solche zur Sicherung einer verträglichen Einzelhandelsentwicklung sowohl im Sondergebiet als auch im Gewerbegebiet beabsichtigt, die sich u.a. auf die Verkaufsflächenengrößen sowie die Sortimente nach Art und Größe beziehen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der beiliegende Vorentwurf zeigt Neubauten auf einer Grundfläche von insgesamt ca. 8.500 m² mit zugehörigen Stellplätzen in einer Größenordnung von zusammen ca. 435 (Bestand und Neubau); in Abhängigkeit der Realisierung des Ergänzungsbaus an der Manforter Straße kann die Stellplatzzahl weiter erhöht werden. Die bislang innerhalb des bestehenden rechtsverbindlichen

vorhabenbezogenen Bebauungsplan V16/I „Smidt Wohncenter – Haus II“ festgesetzte Gesamthöhe der vorhandenen Lager- und Kommissionieranlage (62 m üNN) wird voraussichtlich wegen speziellen Anforderungen zur Gründung geringfügig überschritten, die Höhe ist abschließend im Bebauungsplanverfahren festzulegen. Die Festsetzungen der Nutzungsmaße im Erweiterungsbe- reich orientieren sich an den bestehenden Vorgaben der heute im Plangebiet geltenden Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 122a/I, vorhabenbezogener Bebauungsplan V16/I).

3.3 Sonstige Festsetzungen

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Geltungsbereiches an der Carl-Duisberg- Straße als wichtiger Hauptverkehrsachse wird im weiteren Aufstellungsverfahren eine Verkehrsplanung für den Anschlussbereich erstellt. Der daraus evtl. abzuleitende Festsetzungsbedarf für die Erschließung ist zu prüfen.

Die Randeingrünung des Vorhabengebietes sowie die Begrünung der Stell- plätze sind im Laufe des Verfahrens vor dem Hintergrund einer vorherrschenden Altablagerung zu prüfen. Die bestehenden planungsrechtlichen Regelungen werden im Planverfahren zu berücksichtigen sein.

Des Weiteren sollen analog zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V16/I auch Festsetzungen zu den Werbeanlagen getroffen werden.

4. Belange der Umwelt

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB wird für den Bebauungsplan keine Umweltprüfung durchgeführt, die in ei- nem Umweltbericht dokumentiert würde. Gleichwohl müssen die Umweltbelange weiterhin abgeprüft werden.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine Altablagerung, die für den gesam- ten Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß BauGB und Altlastenerlass NRW zu kennzeichnen ist. Nach bisherigen Erkenntnissen können sich hier besondere Anforderungen für die Gründung von Gebäuden ergeben. Der Umgang mit der Alt- ablagerung wird im weiteren Planverfahren geprüft, gegebenenfalls sind auch Re- gelungen zur deren Sicherung usw. zu treffen.

Darüber hinaus sind bislang keine Anhaltspunkte erkennbar, dass der neue vorha- benbezogene Bebauungsplan nicht lösbare Konflikte verursachen könnte, die nicht durch entsprechende Festsetzungen etwa zum Immissionsschutz geregelt werden könnten.

Die zum Abschluss der Vorprüfungen nach BauGB und UVPG erforderliche Betei- ligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die umfas- sende Prüfung der Umweltbelange erfolgt nach Bekanntmachung des Aufstel- lungsbeschlusses.

5. Ausblick

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kann sich direkt nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses die Öffentlichkeit über die Planungen informieren und sich zur Planung äußern. Parallel wird die Vorhabenplanung inklusive der erforderlichen Fachplanungen und Untersuchungen weiterentwickelt. Auf Grundlage der Ergebnisse wird der Bebauungsplan-Entwurf für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgearbeitet.

Herford, 09.02.2011,
Rheda-Wiedenbrück, 09.02.2011

gez.
Joseph Pape

gez.
Tanja Schrooten

Leverkusen, 17.02.2011

gez.
Lena Zlonicky