

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 21/I
„Smidt Wohncenter – Möbelhaus II und Lagergebäude“**

**- Vorprüfung des Einzelfalls
gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m. UVPG gemäß Anlage 2 des BauGB -**

0. Vorbemerkung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 21/I „Smidt Wohncenter – Möbelhaus II und Lagergebäude“

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 21/I „Smidt Wohncenter – Möbelhaus II und Lagergebäude“ ist eine Vergrößerung des im Plangebiet bereits ansässigen Möbelhauses „Sponti-Markt“ von planungsrechtlich zulässigen 10.700m² auf 15.799 m² Verkaufsfläche und damit verbunden eine funktionale Neugliederung des südlich der City von Leverkusen-Wiesdorf gelegenen Plangebiets. Der Schwerpunkt der Einzelhandelsnutzung wird in dem Zuge in Richtung City verlagert, im südlichen Abschnitt verbleibt im vorhandenen Gebäudekomplex die Lager-/Kommissioniernutzung zuzüglich eines Möbelrestpostenmarkts mit max. 799 qm Verkaufsfläche. Zur weiteren Zielsetzung wird auch auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Der Bebauungsplan regelt die Neuordnung bereits baulich genutzter Flächen, der Geltungsbereich ist im Umfeld von Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung. Die Aufstellung kann daher im sogenannten „**beschleunigten Verfahren**“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden, sofern die dort genannten Voraussetzungen eingehalten werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann in diesem Fall bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Der Geltungsbereich mit ca. 45.260 m² ist im Bestand nahezu vollständig versiegelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V21/I wird eine GRZ von 0,8 festsetzen sowie eine Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen usw. bis zu GRZ-Summe 1,0. Es wird somit eine versiegelbare Fläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von etwa 36.200m² definiert. Die Fläche liegt damit zwischen 20.000 m² und 70.000 m², daher wird eine summarische Prüfung der möglichen Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V21/I ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*	Zulässige Grundfläche GR*
Sondergebiet, GRZ – Summe 1,0	2,36	2,36
Gewerbegebiet, GRZ – Summe 1,0	2,17	2,17
...		
<u>Gesamtfläche Plangebiet etwa</u>	4,53 ha*	4,53 ha*

*Ermittlung auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet

1. Merkmale des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 21/I „Smidt Wohncenter – Möbelhaus II und Lagergebäude“

Der Geltungsbereich liegt süd-östlich der City in Leverkusen-Wiesdorf und ist im Osten durch die Bahnstrecke Köln-Düsseldorf, im Süden durch den Willy-Brandt-Ring, im Westen durch die Carl-Duisberg-Straße und im Norden durch eine Grünfläche an der Manforter Straße begrenzt.

Das Plangebiet ist bereits durch drei Bebauungspläne überplant:

- Im südlichen Teilbereich gilt der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan V16/I „Smidt Wohncenter – Haus II“.
- Der nördliche Teilbereich zwischen Carl-Duisberg-Straße und Manforter Straße ist überwiegend Teil des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplans Nr. 168/I „Gewerbegebiet Carl-Duisberg-Straße – Einschränkung der Einzelhandelsnutzung“.
- Im nördlichsten, unmittelbar an die Manforter Straße heranreichenden Flächenstreifen gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 122a/I „Wiesdorf-Süd – Europaring“.

Derzeit wird das Plangebiet im Süden durch den zu erweiternden großflächigen Möbelmarkt Sponti genutzt (10.700 m² zulässige Verkaufsfläche sowie Lager- und Kommissionierflächen), im Norden befinden sich dem Chempark (ehemaliges Bayerwerksgelände) zugeordnete Stellplatzanlagen der Currenta (Betreiber des Chemparks Leverkusen) und im nördlichsten Bereich des Plangebiets eine Autovermietung. Das Plangebiet ist in großen Teilen bereits versiegelt, Grünstrukturen treten deutlich zurück.

Der Möbelmarkt soll nach Norden verlagert und in diesem Zuge auf 15.000m² VK erweitert werden. Im südlichen Abschnitt des Plangebiets ist ein Gewerbegebiet vorgesehen, in dem vor allem zum Möbelmarkt zugehörige Lager- und Kommissionierflächen und ein Möbelrestpostenmarkt mit einer nicht-großflächigen Verkaufsfläche untergebracht werden sollen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V21/I „Smidt Wohncenter – Möbelhaus II und Lagergebäude“ trifft hierzu folgende zentrale Festsetzungen:

- Festsetzung des nördlichen Teilbereichs als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt (SO-Möbel) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
- Festsetzung des südlichen Abschnitts als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsnutzung
- Festsetzung einer GRZ von 0,8 für das gesamte Plangebiet und einer zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 1,0 für versiegelte Freiflächen
- Konkrete Fassung der überbaubaren Flächen anhand der geplanten Baukörper zuzüglich eines gewissen Spielraums
- Maximale Gebäudehöhen üNHN von 62 m zuzüglich 1 m Überschreitungsmöglichkeit bei besonderen Anforderungen an die Gründung. Dies entspricht einer Höhe von ca. 17 m - 18 m über Gelände.
- Beschränkung der Vorhabenzulässigkeit über eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB auf Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet,
- Kennzeichnung der bestehenden Altablagerungen und Festsetzungen zu deren Sicherung (Vollversiegelung, Ausschluss von Niederschlagswasserversicherung etc.) sowie Regelungen zu deren Sicherung über den Durchführungsvertrag (gemäß §12 BauGB),
- Aufnahme von gestalterischen Festsetzungen für Werbeanlagen,
- Freihaltung der Schutzstreifen der im Plangebiet verlaufenden Ferngasleitungen und des im Plangebiet verlaufenden Kanals,
- Freihaltung eines Bereichs, der zur Erweiterung der Bahnfläche u.U. benötigt wird,
- Festsetzung zum Erhalt und zu Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern.

Die o.g. Planinhalte führen im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen zu einer Anpassung der überbaubaren Flächen und zu einer Änderung der Art der Nutzung. Die zulässige Gesamtversiegelung wird nur geringfügig erhöht.

Zu Nr. 1 der Anlage 2 des BauGB zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist festzuhalten:

- Zu 1.1: Durch den Bebauungsplan wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit 15.000 m² Verkaufsfläche ermöglicht. Für Einzelhandelsbetriebe im Innenbereich besteht gemäß Anlage 1, Nr. 18.8 nach UVPG ab einer Größe von 5.000 m² Geschossfläche die Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Die Vorprüfung des Einzelfalls wird im Rahmen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB gemäß der Anlage 2 des BauGB integriert durchgeführt. Sonstige UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht, da im Bereich des Gewerbegebiets das Nutzungsspektrum durch den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Durchführungsvertrag stark eingeschränkt wird. Hier ist zukünftig nur

ein Lager- und Kommissioniergebäude mit einem Möbelrestpostenmarkt (maximale Verkaufsfläche unter 800 m²) zulässig.

- Zu 1.2: Umweltrelevante Pläne und Programme im Sinne des UVPG werden durch die Planung - soweit heute absehbar - nicht beeinflusst.
- Zu 1.3: Der Bebauungsplan trägt mit der Weiterentwicklung des Möbelstandorts in Wiesdorf-Süd zur Stärkung der Versorgung mit langfristigen Gütern in Leverkusen und zur Stärkung der City in Leverkusen-Wiesdorf durch eine Aufwertung der südöstlichen Cityrandlage bei. Durch die Weiterentwicklung innerhalb des Siedlungsbereichs wird die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und eine kompakte Stadtentwicklung gefördert. Der Bebauungsplan leistet so einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung.
- Zu 1.4: Im Plangebiet befinden sich die Altablagerungen SW 2004 und SW 2078. Die Altablagerungen wurden durch die Dr. Tillmanns und Partner GmbH gutachterlich untersucht¹. Zu den Details der Ergebnisse wird auf Kapitel 2 (Schutzgut Boden) sowie die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Im Ergebnis wurden Sicherungsmaßnahmen definiert. Daneben liegen im Plangebiet zwei Verdachtsflächen (Kataster Nr. SW 3001 und SW 3002) der Deutschen Bahn AG. Diese Flächen sind jedoch durch die Nachnutzungen als Kiesgrubenbereiche und Bayer-Parkplätze tiefgreifend überprägt worden. Die durchgeführten Untersuchungen zeigen keine Hinweise auf Auffälligkeiten, die auf eine Nutzung durch die Bahn zurückzuführen sind. Diese beiden Altlastenverdachtsflächen führen daher im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu keiner weiteren Kennzeichnung. Unter Berücksichtigung der Sicherungsmaßnahmen bestehen aus Sicht des Gutachters gegen die Umnutzung keine Bedenken. Weitere, für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme sind nicht zuletzt bei Beachtung der Maßgaben bislang nicht bekannt.
- Zu 1.5: Der Bebauungsplan hat soweit derzeit erkennbar, keine oder allenfalls nur eine geringe Bedeutung für die Durchführung nationaler oder europäischer Umweltvorschriften. Belange des europäischen Artenschutzes und des Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie werden im Folgenden geprüft.

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

Im Folgenden werden die wesentlichen Merkmale der möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans für die einzelnen Schutzgüter im Zusammenhang dargestellt. Anschließend werden die zentralen Ergebnisse anhand der Gliederung der Anlage 2 des BauGB zu § 13 a BauGB (Punkte 2.1-2.6) zusammenfassend bewertet.

¹ Dr. Tillmanns und Partner GmbH, Bergheim: Umweltkonzept Erdarbeiten vom 26.05.2011

Schutzgut Mensch

Durch das Vorhaben kommt es voraussichtlich zu einer gewissen Erhöhung der Verkehrsbelastung und zu Lärmemissionen im Bereich der Stellplätze sowie der Warenanlieferung.

Im Umfeld befindet sich östlich der Bahnstrecke ein Wohnsiedlungsbereich, der als schützenswerte Nutzung zu berücksichtigen ist. Er ist überwiegend nicht überplant und dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Aufgrund der Größe des zum Plangebiet benachbarten Industriegebietes (Chempark Leverkusen), der räumlichen Struktur und der historischen Entwicklung dieses Gebietes liegt dort eine Vorbelastung von Geräuschimmissionen vor. Im Norden Richtung Manfurter Straße besteht eine gewisse Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen, nördlich hieran anschließend dominiert die Wohnnutzung.

Zum vorliegenden Aufstellungsverfahren wurde auf Basis der Vorhabenplanung eine verkehrsgutachterliche Untersuchung² durch die Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH erstellt.

Untersucht wurden die bestehende Verkehrssituation sowie die zusätzliche Verkehrsentwicklung aufgrund des Vorhabens und relevanter Planungen im Umfeld. Zu den Details wird auf die Begründung zum Bebauungsplan und das Gutachten selbst verwiesen. Im Ergebnis ist es durch verschiedene Maßnahmen möglich, die Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte zu verbessern. Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen umgesetzt werden, wird unter verkehrlichen Gesichtspunkten in dem Gutachten eine ausreichende Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität in den maßgebenden Zeitbereichen unter Prognosebelastung nachgewiesen.

Im Zuge des Planverfahrens wurde außerdem die schalltechnische Situation gutachterlich geprüft³. Dabei wurde das konkrete Vorhaben zugrunde gelegt, welches über den vB-Plan zugelassen wird. Zu den Details der Untersuchung (zentrale Annahmen, Vorgehensweise etc). wird auf die Begründung zum Bebauungsplan und das Gutachten selbst verwiesen.

Für die Planung ist eine Vorbelastung zur Tages- und Nachtzeit durch entsprechende Nutzungen im Gebiet selbst und in der Umgebung vorhanden, die in der Untersuchung zu berücksichtigen ist. Gemäß der TA-Lärm kann jedoch eine konkrete Untersuchung der Vorbelastung unterbleiben, wenn durch die zu beurteilende Anlage die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionspunkten um mehr als 6 dB(A) unterschritten werden. In Abstimmung mit der Stadt Leverkusen wurde vom Gutachter diese Vorgehensweise zur Berücksichtigung der Vorbelastung gewählt.

Im Ergebnis hat die schalltechnische Untersuchung gezeigt, dass unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen und definierter Schallschutzmaßnahmen die

² Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln: Smidt Wohncenter GmbH, Verkehrsuntersuchung zum Bauleitplanverfahren Möbelmeile Leverkusen, Bericht vom 21.04.2011 und ergänzende Stellungnahme vom 18.05.2011

³ DEKRA Industrial GmbH, Bielefeld: Prognose von Schallemissionen, Möbelmarkt junges Wohnen (Wohncenter 2) 27.05.2011

Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie auch die Orientierungswerte der DIN 18005 an den betrachteten Immissionspunkten um mindestens 6 dB(A) unterschritten bzw. der vorgenannte Zielwert erreicht wird.

Insbesondere für die wohnbaulich geprägten Standorte östlich der Bahn zeigt die Immissionsprognose, dass die durch das geplante Vorhaben zu erwartende Zusatzbelastung an den Immissionsorten gemäß TA Lärm irrelevant ist, sogar unter Heranziehung der Immissionsrichtwerte für ein Reines Wohngebiet (tags 50 – 6 dB(A), nachts 35 – 6 dB(A)). Somit wird in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Leverkusen den Schutzansprüchen dieses Wohnstandortes im Rahmen des vorliegenden Verfahrens hinreichend Rechnung getragen.

Als Schallschutzmaßnahmen wurden neben der Sicherstellung der oben getroffenen Anforderungen organisatorische Regelungen zu den Öffnungszeiten, zur Stellplatznutzung durch Mitarbeiter in der Nachtzeit, zum Ausschluss einer Fremdnutzung der Stellplätze, zur Nutzung der Außenflächen für Veranstaltungen etc sowie einige Anforderungen an die Ausführung von technischen Aggregaten definiert. Zu den Details der Maßnahmen wird auf das Schallgutachten verwiesen. Sollte von diesen Vorgaben abgewichen werden, weist der Gutachter darauf hin, dass eine ergänzende schalltechnische Untersuchung erforderlich wird. Die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen wird über den Durchführungsvertrag und gegebenenfalls Baugenehmigung sichergestellt.

Darüber hinaus wurde der Verkehr im öffentlichen Straßenraum auf Grundlage der Daten des Verkehrsgutachtens⁴ schalltechnisch untersucht. Gemäß der TA Lärm ist auch der Anlagenzielverkehr im öffentlichen Straßenraum näher zu untersuchen, wenn die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitgehend überschritten werden. Als Anlagenzielverkehr wurde vom Gutachter der Kundenverkehr des Möbelhauses, des Möbelrestpostenmarktes sowie der Mitarbeiterverkehr und der An- und Auslieferverkehr des Möbelhauses, des Möbelrestpostenmarktes und des Lager- und Kommissioniergebäudes berücksichtigt.

Vom Gutachter wurde der Nachweis geführt, dass durch den Anlagenzielverkehr die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den untersuchten Immissionspunkten zur Tages- und Nachtzeit um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden. Damit ist sichergestellt, dass der Anlagenzielverkehr zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte beiträgt. Weitere Betrachtungen gemäß der 16. BImSchV können nach den Ergebnissen des Gutachtens somit im Hinblick auf den an- und abfahrenden Kfz-Verkehr entfallen.

Im Ergebnis werden vom Gutachter hinsichtlich des Schallschutzes keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung festgestellt.

Außerdem ist der westlich angrenzende Gewerbe- und Industriestandort - i.W. der Chempark - zu berücksichtigen. Nordwestlich des Plangebiets liegt darin z.B. die

⁴ Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln: Smidt Wohncenter GmbH, Verkehrsuntersuchung zum Bauleitplanverfahren Möbelmeile Leverkusen, Bericht vom 21.04.2011 und ergänzende Stellungnahme vom 18.05.2011

zentrale Zufahrt zum Chempark mit Abfertigung und Lkw-Stellplatzanlage. Der gesamte Bereich bis zur Friedrich-Ebert-Straße ist durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 168/I „Gewerbegebiet Carl-Duisberg-Straße – Einschränkung der Einzelhandelsnutzung“ zur Steuerung der Einzelhandelsnutzung auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB überplant. Die Nutzungsart ist neben der Konkretisierung zum Einzelhandel nach § 34 Abs. 2 BauGB als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zu charakterisieren.

Der übrige Standort ist vor dem Hintergrund des Nutzungsbestands auf Grundlage des § 34 Abs. 2 BauGB als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO zu beurteilen. Innerhalb dieses Bereichs und an der Titanstraße befinden sich auch Betriebsanlagen gemäß Störfallverordnung. Angaben über deren konkrete Lage liegen derzeit nicht vor, werden aber derzeit in Abstimmung mit dem Betreiber des Chemparks ermittelt.

Störfallbetriebe

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen „die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass (...) von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden“ (vgl. auch Artikel 12 Abs. 1 der Seveso-II-Richtlinie).

Das geplante Sondergebiet für das Einzelhandelsgroßprojekt mit möglichen 15.000 qm Verkaufsfläche innerhalb eines Baukörpers und entsprechendem Publikumsverkehr ist gemäß dem novellierten Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“⁵ als sensible Nutzung einzustufen.

Als Planungsfall liegt hier eine Planung im Umfeld von Betriebsbereichen vor. Innerhalb der westlich, jenseits der Friedrich-Ebert-Straße gelegenen Flächen befinden sich zahlreiche Unternehmen mit Betriebsbereichen, die der o.g. EU-Richtlinie unterliegen (sog. „Seveso-II-Anlagen“ bzw. „Störfallbetriebe“). Organisatorisch ist dieser Bereich zum „Chempark Leverkusen“ unter der Betreibergesellschaft Currenta zusammengeschlossen. Der eigentliche Bereich des „Chemparks“ (ehem. Bayer Werksgelände) ist gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als Industriegebiet zu beurteilen.⁶

⁵ Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (11/2010): Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG.“

⁶ Ein weiteres Unternehmen mit Unternehmenssitz außerhalb des Chemparks (Peschstraße) verfügt ebenfalls über einen Betriebsbereich im Sinne der EU-Richtlinie.

Von einer Unterschreitung der sog. Achtungsabstände des Leitfadens ist in diesem Planverfahren auszugehen. Das Plangebiet liegt ca. 180m von dem o.g. Bereich entfernt.

Die Nachbarschaft mit Gewerbe/Industrie unterliegt hier somit Risiken, denen man bei einer Neuplanung durch entsprechende Abstände im Sinne des o.g. Trennungsgebotes als Abwägungsdirektive und des novellierten Leitfadens Rechnung tragen würde. Das Zurückbleiben hinter den pauschalierten Abstandsforderungen ist bei Kenntnis der Betriebsbereiche und deren Gefährdungspotenzial sowie auf Grundlage von betreiberseitig getroffenen Vorkehrungen und Maßnahmen zur Verhinderung von Störfällen und zu deren Begrenzung bei Neuplanungen darstellbar. In diesem Fall handelt es sich aber im engeren Sinne nicht um eine Neuplanung, bei der eine schutzbedürftige Nutzung erstmalig an diesem Standort etabliert wird, sondern um eine bestehende, gewachsene Gemengelage.

Das heute südlich im Plangebiet gelegene Sondergebiet für eine großflächige Einzelhandelsnutzung wird nach Norden verlagert und mit einem Verkaufsflächenzuwachs für das neu festgesetzte Sondergebiet SO Möbelhaus ausgestattet. Das Vorhaben vollzieht sich dabei in den gewachsenen Siedlungsstrukturen innerhalb von zwei etablierten Möbelhausstandorten der Smidt Wohncenter GmbH (Haupthaus I am Ludwig-Erhardt-Platz und heutiger Sponti-Möbelmarkt). Die Gemengelage wird überplant und städtebaulich neu geordnet, durch die Verkaufsflächenerhöhung kann aber die Zahl potenziell von einem schweren Unfall Betroffener erhöht sein.

Bei Gemengelagen erkennt der Leitfaden an, dass dem Trennungsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG nicht oder nur mehr eingeschränkt nachgekommen werden kann. Ein wirksamer hoher Schutz muss dennoch sichergestellt sein. Zielsetzung ist es daher, unter Berücksichtigung des Verbesserungsgebots und insbesondere des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme, eine Lösung zu entwickeln, die den Belangen des Immissionsschutzes/Störfälle Rechnung trägt. Zudem ist sicherzustellen, dass keine Gesundheitsgefahren zu befürchten sind. Die gewerblichen Bestands- und Entwicklungsinteressen und die Sicherung von Arbeitsplätzen sowie auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung sind gleichzeitig zu berücksichtigen und gegeneinander und miteinander abzuwägen.

Die Nutzung und Bebauung rückt auf Grundlage der geplanten Festsetzungen nicht näher an den industriell geprägten Standort heran. Gegenüber der Bestandssituation eröffnet sich im Zuge dieses Planverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) zudem die Möglichkeit, über den Durchführungsvertrag sichernde Maßnahmen wie etwa die Einbindung des Einzelhandelsobjektes in das Alarmierungssystem des Chemparks festzulegen. Dies kann sogar als planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens wegen der Festsetzung auf der Grundlage von § 12 Abs. 3 a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Die Veräußerungsabsicht des heutigen Flächeneigentümers als Gesellschafter des Chempark-Betreibers Currenta an den Vorhabenträger des geplanten Möbelhauses sowie die bisherige Beteiligung der zuständigen Stellen lassen nicht er-

kennen, dass einerseits die Planung Immissionsschutzbelangen entgegensteht oder andererseits etwa Betriebsbereiche (gegebenenfalls einschließlich vorhandener, aber noch nicht ausgeschöpfter Erweiterungsmöglichkeiten) beschränkt werden. Für die Öffentlichkeit – und hiermit auch für Unternehmen mit derartigen Betriebsbereichen – besteht über die Beteiligungsverfahren die Möglichkeit, ihre Standortinteressen einzubringen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet weist vergleichsweise geringe Grünstrukturen auf und ist baulich bereits intensiv durch Gebäude und Stellplätze genutzt. Entlang der Manforter Straße und der Carl-Duisberg-Straße befinden sich straßenbegleitende Bäume. Entlang der Manforter Straße unmittelbar an das Plangebiet angrenzend besteht eine schmale Freifläche mit Gehölzstrukturen, die im Bebauungsplan Nr. 122a/I als Grünfläche festgesetzt ist. Im Randbereich der Stellplätze befinden sich u.a. fünf Großbäume. Eine Inanspruchnahme ökologisch hochwertiger Flächen findet nicht statt. Der straßenbegleitende Baumbestand an der Carl-Duisberg-Straße wird im Süden des Plangebiets erhalten. Im Norden wird die Anpflanzung von mindestens acht Säulenhainbuchen vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind nicht erkennbar. Durch die Planung kommt es im Wesentlichen zur Errichtung von Gebäuden auf der bisherigen, weitestgehend versiegelten Stellplatzanlage (Wirkfaktoren im Sinne der Handlungsempfehlung *Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben*).

Aufgrund der aktuellen Rechtslage auf europäischer Ebene sowie nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Belange des Artenschutzes besonders zu berücksichtigen. Tiere und Pflanzen sind als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Die Abfrage kann durch Eingrenzung auf übergeordnete Lebensraumtypen differenziert werden. Daraus ergeben sich - abhängig von der konkreten örtlichen Situation - Anhaltspunkte für das jeweils mögliche Artenvorkommen innerhalb des Plangebiets.

Nach dieser Liste der „planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 4907 „Leverkusen“ in den Lebensraumtypen Gebäude sowie Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken etwa 7 Fledermausarten, 2 Amphibienarten, 1 Reptilienart und ca. 23 Vogelarten aufgeführt. Davon befinden sich lediglich der Rotmilan in einem schlechten und der Wanderfalke, der Pirol, der Wespenbussard, der Gartenrotschwanz, die Beutelmeise sowie die Turteltaube in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Der Stadt liegen keine detaillierten Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Bei den im Plangebiet verbliebenen Lebensstätten handelt es

sich nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund des starken anthropogenen Einflusses u.a. durch die hohe Versiegelung, die angrenzenden Straßen und die Zäsur der Bahnlinie nicht um potenzielle Lebensräume dieser Arten, sondern im besten Fall um Fortpflanzungs- und Ruhestätten von sog. „Allerweltsarten“.

Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Planungen auf die Belange des Artenschutzes (europäischer Artenschutz) beziehungsweise Beeinträchtigungen von verbleibenden Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) werden nicht erwartet. Die Vorprüfung des möglichen Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der inzwischen herausgegebenen Handlungsempfehlung *Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben* hat ergeben, dass der Bebauungsplan bzw. das Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte auslösen und dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgelöst werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres vorzunehmen ist. Ein entsprechender Hinweis wird auf die Plankarte aufgenommen.

Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan überplant Flächen, die bereits für die bauliche Nutzung in Anspruch genommen wurden und größtenteils versiegelt sind.

Das Plangebiet liegt im Bereich zweier ehemaligen Kiesgruben, die in der Nachkriegszeit mit industriellen Abfällen, Bauschutt etc. verfüllt wurden. Die Flächen werden im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Leverkusen unter den Katasternummern SW 2004 und SW 2078 geführt. Die Altablagerungen sind seit langer Zeit bekannt. In den Jahren 1991/1992 sind für beide Altablagerungen Gefährdungsabschätzungen durch die Dr. Tillmanns und Partner GmbH durchgeführt worden. Im Zuge des Neubaus des Möbelhauses Sponti wurden Gutachten zur Altablagerung SW 2078 ebenfalls durch die Dr. Tillmanns und Partner GmbH in den Jahren 1995 und 2002 erstellt.

Bei der Altablagerung SW 2004 handelt es sich um bis zu 11 m mächtige Auffüllungen, die aus Bodenaushub mit Bauschutt, Aschen, Schlacken und Chemieabfällen bestehen. Darüber befindet sich überwiegend eine Oberflächenversiegelung aus Schwarzdecke oder Verbundsteinpflaster sowie i.W. eine 0,4 - 1,0 m dicke Tragschicht aus Natursteinschotter, die bereichsweise Kiessandbeimengungen aufweist. Teilweise bildet organoleptisch unauffälliger Bodenaushub den Untergrund. Anlässlich der oben genannten Gefährdungsabschätzung aus dem Jahr 1992 wurden Verunreinigungen der Auffüllungen, die teilweise als Chemieabfälle angesprochene Bestandteile aufweisen, mit Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt. Darüber hinaus zeigten diese Materialien im Rahmen früherer Maßnahmen lokal auffällige Gehalte an problematischen organischen Substanzen wie Naphthylaminen oder Trichlortoluol.

Die Auffüllungen im Bereich der Altablagerung SW 2078 bestehen aus Bodenaushub, Bauschutt, Aschen und Schlacken in wechselnder Zusammensetzung. Vereinzelt wurden zudem Glas, Schwarzdeckenreste, Kacheln und Fasermaterialien erbohrt. Auffällig war eine Schwarzfärbung einzelner Bodenschichten ab Tiefen von 2 m unter Geländeoberkante (GOK). Hinweise auf "Chemieabfälle" wurden nur lokal in Form von "Chemikaliengeruch" innerhalb der schwarz gefärbten Schichten beschrieben. Insgesamt bestehen die Auffüllungen aus inerten⁷ Materialien. Die in früheren Gutachten durchgeführten Bodenluft- und Bodenuntersuchungen ergaben keine umwelttechnisch relevanten Schadstoffgehalte, so dass im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen neben alllastbedingten Entsorgungsarbeiten mit hoher Wahrscheinlichkeit keine besonderen Arbeits- und Gesundheitsschutzmaßnahmen erforderlich werden. Im Bereich der Altablagerung SW 2078 sind zudem durch das Vorhaben keine weiteren Bodeneingriffe vorgesehen. Neue Baumöglichkeiten werden durch den Bebauungsplan gegenüber dem bestehenden Planungsrecht derzeit nicht ermöglicht. Die Bestandssituation bleibt erhalten.

Im Bereich der Altablagerung SW 2004 werden jedoch im Rahmen des Neubaus Bodeneingriffe erforderlich. Vor diesem Hintergrund wurde ein Baugrundgutachten⁸ durch die Dr. Tillmanns und Partner GmbH und ein Umweltkonzept⁹ erarbeitet. Der Bereich des Neubaus stellte dabei das engere Untersuchungsgebiet dar. Dabei wurde auch die bereits vorliegende Gefährdungsabschätzung aus dem Jahr 1992 für das gesamte Plangebiet ausgewertet.

Die Untersuchung des Baugrunds durch die Dr. Tillmanns und Partner GmbH hat ergeben, dass über Einzelfundamente bzw. Fundamentplatten grundsätzlich eine Gründung möglich ist. Wegen der speziellen Baugrundverhältnisse oberhalb der Altablagerung SW 2004 ergeben sich dabei besondere Anforderungen. Danach sind Eingriffe und Energieeinträge in den Ablagerungskörper soweit wie möglich zu beschränken, sie sollen keinesfalls bis in die wassergesättigte Bodenzone (Grundwasserebene) reichen. Die einzelnen Empfehlungen zu den Gründungsarbeiten betreffen weiterhin z.B. die Verwendung von Bodenaustauschpolstern und Anforderungen an die Verdichtung des Baugrunds sowie die Oberflächenbefestigung. Zu den Details der erforderlichen Maßnahmen wird auf den o.g. Erläuterungsbericht zum Baugrundgutachten selbst verwiesen.

Im Rahmen des Umweltkonzepts wurden ergänzende umwelttechnische Untersuchungen vorgenommen und es erfolgte eine Auswertung, Dokumentation und Bewertung im Hinblick auf die derzeitige Belastungssituation sowie einer möglichen Gefährdung von Schutzgütern einschließlich Erarbeitung ggf. erforderlicher Sicherungs-/Sanierungs-/Nachsorgemaßnahmen sowie das Aufzeigen möglicher Entsorgungswege für anfallende Aushubmassen. Im Rahmen des Umweltkonzeptes wurden dabei die folgenden Wirkungspfade untersucht:

⁷ Als chemisch inert bezeichnet man Substanzen, die unter den jeweilig gegebenen Bedingungen mit potentiellen Reaktionspartnern (etwa Luft, Wasser, Edukte und Produkte einer Reaktion) nicht oder nur in verschwindend geringem Maße reagieren.

⁸ Dr. Tillmanns und Partner GmbH, Bergheim: Baugrundtechnische Untersuchungen vom 24.02.2011 sowie ergänzendes Schreiben vom 11.05.2011

⁹ Dr. Tillmanns und Partner GmbH, Bergheim: Umweltkonzept Erdarbeiten vom 26.05.2011

Boden → Grundwasser
Boden → Bodenluft → Mensch
Boden → Mensch

Zu den detaillierten Ergebnissen des Umweltkonzeptes Erdarbeiten des Büros Dr. Tillmanns & Partner vom 26.05.11 wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Zusammenfassend ergeben sich zum Umgang mit den Altablagerungen unter Berücksichtigung der Bestandssituation Sicherungsmaßnahmen für die Altablagerung SW 2004, die im Bebauungsplan und in der Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind. Diese werden im Detail in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Die allgemeinen Empfehlungen gelten dabei auch für zukünftige Baumaßnahmen im Bereich der Altablagerung SW 2078 mit entsprechenden Erdarbeiten. Im Bereich der Altablagerung SW 2078 sind abgesehen von ggf. erforderlichen Entsorgungsarbeiten jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit keine über die "normalen" Arbeits- und Gesundheitsschutzmaßnahmen hinausgehenden Maßnahmen erforderlich.

Das Umweltkonzept wird mit den erforderlichen Maßnahmen in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Insgesamt wird so sichergestellt, dass in der Phase der Projektrealisierung sowie während der späteren Nutzung von den Altablagerungen keine Gefährdungen ausgehen. Hierzu wird ein Handblatt mit den notwendigen Sicherheitsanforderungen und Maßnahmen erarbeitet, das vom Vorhabenträger an alle am Bau Beteiligten weiterzugeben ist. Eine entsprechende Regelung wird ebenfalls in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Unter Berücksichtigung des Umweltkonzeptes wird davon ausgegangen, dass voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen verbleiben, die nicht über die im Umweltkonzept dargestellten Maßnahmen gehandhabt werden können.

Der Kampfmittelräumdienst hat mit Schreiben vom 02.05.2011 mitgeteilt, dass das Plangebiet in einem bekannten Bombenabwurfgebiet liegt. Der Kampfmittelräumdienst empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Eine Klärung der erforderlichen Maßnahmen ist noch nicht abgeschlossen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Grundwasser steht derzeit bei etwa 38 m üNN. Im Plangebiet befindet sich die Grundwassermessstelle SW 187 und im unmittelbaren Randbereich die Grundwassermessstelle SW 75. Die Messstellen werden durch die Vorhabenplanung nicht beeinträchtigt und können weiterhin bestehen bleiben.

Das Grundwasser des Plangebietes fließt in südwestlicher Richtung in den Entnahmebereich der privaten Wassergewinnungsanlage („Werkstrichter“) der Bayer AG/Currenta Abteilung Wasserwirtschaft. Hierdurch wird das gesamte vom Grundstück abfließende potentiell belastete Grundwasser gesichert. Diese Situation ist vom Vorhabenträger durch eine vertragliche Vereinbarung mit dem Betreiber des Werkstrichters auch für die Zukunft rechtlich abzusichern.

Das Plangebiet ist möglichst vollständig zu versiegeln. Eine örtliche Versickerung von Niederschlagswasser ist ausgeschlossen. Für Anpflanzungen ist im Bebauungsplan eine Regelung enthalten, dass Anpflanzungen so anzulegen sind, dass das Niederschlagswasser über eine Drainage und eine entsprechende Oberflächengestaltung in den Kanal eingeleitet wird. Für bestehende Anpflanzungen gilt zunächst der Bestandsschutz. Für Flächen, die zum Erhalt festgesetzt werden, wird zudem eine Ausnahme aufgenommen.

Die Schmutz- und Niederschlagsentwässerung kann grundsätzlich über die bestehende öffentliche Kanalisation erfolgen. Unter Berücksichtigung dieser Herangehensweise wird davon ausgegangen, dass voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Umfeld verbleiben.

Schutzgut Klima/Luft

Hinsichtlich des Klimas besteht im Plangebiet eine Vorbelastung durch die bestehende Versiegelung und Bebauung im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung. Die Planung leistet vor diesem Hintergrund lediglich einen unerheblichen Beitrag zur Verschlechterung der Standortbedingungen. Relevant sind in diesem Zusammenhang die Verstärkung des Wärmeinseleffektes, Schwächung der Durchlüftung, Zuwachs Kfz-bedingter Luftschadstoffimmissionen und der Energie- und Ressourcenverbrauch. Vor dem Hintergrund der generellen Zielsetzung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung sind Ausgleichsmaßnahmen z.B. die Nutzung von Solarenergie und Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Schutzgut Landschaft

Östlich der Bahntrasse befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund der Zäsur der Bahntrasse sind keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Schutzgut Kultur-/sonstige Sachgüter

Natur-, Boden-, und Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Umfeld befinden sich nördlich entlang der Manforter Straße einzelne Wohnhäuser, die unter Denkmalschutz gestellt sind. Östlich der Bahntrasse (nördlich der Manforter Straße) ist der Siedlungsbereich der „Bayer Kolonie 3 Johanna“ als ein weiteres Denkmal eingetragen. Außerdem befindet sich südöstlich des Plangebiets die „Bayer Kolonie Eigenheim“, die ebenfalls als Denkmal geführt wird.

Eine Beeinträchtigung der Belange des Denkmalschutzes durch die Planung liegt jedoch nicht vor.

zu 2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die folgenden Schutzgüter einschl. der Wechselwirkungen werden nach überschlägiger Prüfung im Umfang nach derzeitigem Kenntnisstand als voraussichtlich gering eingeschätzt:

- Mensch,
- Tiere und Pflanzen einschl. biologische Vielfalt,
- Landschaft,
- Wasserhaushalt,
- Luft und Klima,
- Kultur- und sonstige Sachgüter.

Zu Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit ist festzuhalten, dass die wesentlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet bereits vor langer Zeit eingetreten sind und andauern. Dies wird durch die Planung nicht wesentlich verändert.

Auch hinsichtlich Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung, Unfallrisiko etc. ergeben sich keine oder nur sehr geringe Änderungen zum bisherigen Planungsrecht und damit auch keine ggf. erheblichen Auswirkungen.

Bezüglich des **Schutzguts Boden** sind die Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Altablagerungen dauerhaft sicherzustellen. Sie werden über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan gesichert. Unter dieser Voraussetzung werden voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Umfeld verbleiben.

Mit Blick auf das **Schutzgut Mensch** sind i.W. die immissionsschutzrechtlichen Fragen zu prüfen, andere ggf. wesentliche negative umweltrelevante Auswirkungen werden aus Sicht dieser Umweltprüfung nicht gesehen. Die im Schallgutachten definierten Schallschutzmaßnahmen werden über den Durchführungsvertrag abgesichert. Sie sind dauerhaft sicherzustellen. Im Ergebnis werden unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Umfeld verbleiben. Das Vorhaben ist im Einklang mit den einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Regelwerken und Anforderungen zu planen und zu betreiben.

zu 2.2 Kumulativer oder grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Im Hinblick auf die **Erhöhung der Verkehrsbelastung** wurden kumulative Wirkungen mit den Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V20/I „Wiesdorf-Süd – ehemalige Ganser-Brauerei“ in der City in Leverkusen-Wiesdorf und aktuellen Planungen auf dem Gelände der Bayer Real Estate GmbH im Rahmen des Verkehrsgutachtens geprüft (siehe oben).

Im Rahmen der vorhandenen und geplanten Einzelhandels- und Gewerbenutzungen werden ggf. besondere grenzüberschreitende Auswirkungen nicht gesehen.

zu 2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Die Planinhalte führen nicht zu erheblichen neuen oder zusätzlichen umweltrelevanten Auswirkungen oder Risiken. Auch während der Bauphase erscheinen Risiken bewältigbar.

zu 2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Die Planinhalte führen voraussichtlich nicht zu maßgeblichen Umweltauswirkungen im Plangebiet oder über das Plangebiet hinaus. Voraussetzung ist die Durchführung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sowie die Umsetzung der Anforderung aus dem Baugrundgutachten und des Umweltkonzepts für die Wirkungspfade Boden → Mensch und Boden → Grundwasser für den Bereich der Altablagerungen.

zu 2.5 Bedeutung und Sensibilität des betroffenen Gebiets

Die Planinhalte führen voraussichtlich nicht zu einer relevanten Betroffenheit innerhalb und außerhalb des Plangebiets. Das Plangebiet ist heute bereits weitgehend baulich genutzt, eine besondere Sensibilität ist nicht festzustellen.

zu 2.6 Betroffenheit besonders geschützter Gebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete oder andere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sowie Bodenschutzgebiete, Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete, Bau- und Bodendenkmale etc. sind durch den Bebauungsplan im Plangebiet nicht betroffen. Im näheren Umfeld befindet sich lediglich ein Landschaftsschutzgebiet östlich der Bahntrasse sowie Baudenkmale nördlich und östlich des Plangebiets. Es ist jedoch durch die Bahntrasse vom Plangebiet abgetrennt, eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten werden, oder Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind ebenfalls nicht betroffen.

3. Ergebnis der überschlägigen Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass nach heutigem Kenntnisstand der **vorhabenbezogene Bebauungsplan V21/I „Smidt Wohncenter – Möbelhaus II und Lagergebäude“** voraussichtlich zu keinen wesentlichen oder erheblichen Umweltauswirkungen führen wird, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung und in der weiteren Prüfung des Einzelfalls zu berücksichtigen wären. Eine Umweltprüfung wird nicht erforderlich, das Verfahren gemäß § 13a BauGB kann angewendet werden.

Leverkusen, Mai 2011

Gez. Schrooten

In Zusammenarbeit mit dem FB Stadtplanung:
Planungsbüro Tischmann Schrooten