

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V24/II „Autohaus Kammann – Overfeldweg“

- Begründung zum Aufstellungsbeschluss -

erstellt durch Pässler Sundermann + Partner Architekten (Leichlingen) in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Leverkusen

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet Overfeldweg im westlichen Teil von Leverkusen im Ortsteil Bürrig (Stadtbezirk II). Es umfasst das Flurstück 519, welches sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet und das städtische Flurstück 518 jeweils Flur 18 in der Gemarkung Bürrig. Es ist umgeben von folgenden Straßen: Overfeldweg, Von-Ketteler-Straße und Eifelstraße.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ ist grob wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Eifelstraße,
- im Norden durch die Von-Ketteler-Straße,
- im Osten durch den Overfeldweg,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 519 und 518, Gemarkung Bürrig, Flur 18.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem als **Anlage 1** beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Das Plangebiet insgesamt umfasst eine Fläche von ca. 15.300 m².

2. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Die drei umgebenden Straßen grenzen ein Gelände von ca. 13.300 m² ein, das im Wesentlichen von zwei Elementen geprägt wird:

- Das Gelände des Autohauses Kammann mit seinen Ausstellungs- und Werkstattgebäuden sowie den vorgelagerten Stellplatz- und Ausstellungsflächen zum Overfeldweg hin.
- Eine öffentliche Grünfläche (Flurstück 518), welche sich L-förmig um das Autohaus Gelände herumlegt. Entlang der Eifelstraße bildet sie einen schmalen ca. 6,5 m breiten Streifen, der mit einer Baumreihe bepflanzt ist und zur Von-Ketteler-Straße sich auf ca. 17 m parkartig mit Bänken und Brunnen aufweitet. Die Grünfläche wird durch das Autohaus Kammann seit Jahren gepflegt und unterhalten.

3. Planungsanlass und Planungsziele

3.1 Bestand und Anlass der Planung

Seit über 40 Jahren betreibt das inhabergeführte Familienunternehmen Kammann Automobile GmbH die BMW-Niederlassung in Leverkusen. Das Unternehmen beschäftigt mittlerweile 80 Mitarbeiter. Der Hauptstandort ist seit 1989 das firmeneigene Gelände am Overfeldweg im Ortsteil Bürrig. Hier wird neben dem kompletten Service rund um das Auto vor allem der Verkauf von Neu- und Gebrauchtwagen vom klassischen BMW-Sortiment bis hin zur gesamte MINI Reihe angeboten.

Neben den allgemeinen Veränderungen im Handelsbereich ist wesentliches Kennzeichen des Autohandels der Anspruch auf eindeutige Abgrenzung und Profilierung der Marke gegenüber dem Wettbewerb. Daraus resultieren Vorgaben der Hersteller für die Autohändler vor Ort unter anderem zum Erscheinungsbild der Verkaufsgebäude und -räume bis hin zur Inszenierung der Fahrzeuge.

Auch das Autohaus Kammann muss zur Stärkung und Sicherung des BMW/MINI - Standortes am Overfeldweg und zur Sicherung der damit verbundenen Arbeitsplätze diesen Vorgaben Rechnung tragen.

3.2 Ziel der Planung

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Autohaus Kammann“ hat daher als Planungsziel, am Standort Overfeldweg die rechtlichen Grundlagen für bauliche Erweiterungen und Veränderungen zu schaffen, hier insbesondere die Errichtung eines MINI-Ausstellungsraumes. In diesem Zuge sollen auch die eigentumsrechtlichen Grenzen zwischen öffentlicher und privater Fläche sowie die Parkraumsituation im Bereich der Von-Ketteler-Straße neu geordnet werden. Die Belange des Immissionsschutzes zur angrenzenden Wohnbebauung sowie insgesamt die zunehmende Ausrichtung des Unternehmens auf den Autohandel sollen baurechtlich abgesichert werden. Der Bebauungsplan zielt insgesamt auf einen Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und Sicherung des Betriebes und damit auch zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von damit verbundenen Arbeitsplätzen im Sinne des § 13 a (2) BauGB.

3.3 Planverfahren

Mit Schreiben vom 04.07.2012 hat die Kammann Automobile GmbH den Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt und sich als Vorhabenträger zur Durchführung und Kostenträgerschaft für das Vorhaben verpflichtet. Die Kammann Automobile GmbH ist Eigentümer der relevanten Fläche seit den achtziger Jahren.

Da es sich bei dem Vorhaben um die Umgestaltung und Umnutzung eines innerörtlichen Bereiches handelt, soll das „beschleunigte Verfahren“ nach § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – angewandt werden. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 13.300 m² handelt es sich hierbei um den Falltyp Nr. 1 gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m².

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 (UVPG) oder nach Landesrecht

(Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen - UVPG NW) unterliegen. Durch eine gesetzlich vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls 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).

Da weiterhin keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, soll das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Gewerbegebiet dar. Die bestehende öffentliche Grünfläche sowie die Verkehrsfläche werden als Mischgebiet dargestellt. Die genaue Abgrenzung ist dem als **Anlage 2** beigefügten Auszug aus dem FNP zu entnehmen. Mit dem Bebauungsplan V 24 „Autohaus Kammann – Overfeldweg“ soll diese Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Autohaus“ ausgewiesen werden.

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

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 genutzt werden, um städtebauliche Qualitäten sowie die Gestaltqualität zu unterstützen.

4. Planungsbindungen

4.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan sind Aussagen, die das Plangebiet konkret und unmittelbar berühren, nicht enthalten.

4.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Köln weist für den Bereich des Plangebietes einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. V 24 „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ befindet sich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen.

sen hauptsächlich in einem Bereich, der als gewerbliche Baufläche (GE) dargestellt ist.

Die Grünfläche im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem als Mischgebiet dargestellten Bereich.

4.4 Landschaftsplan

Der rechtswirksame Landschaftsplan trifft an dieser Stelle keine Aussage.

4.5 Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. V 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ liegt im Geltungsbereich des seit dem 02.09.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 65 b/II „Bahnübergang Küppersteg“. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung die Gewerbegebiete GE1 und GE 2 fest, jeweils mit einer Grundflächenzahl von 0,8 (GFZ) und einer Geschossflächenzahl von 1,6 (GRZ) und versieht das Bestandsgebäude mit einer Baugrenze.

In dem an die Wohnbebauung im Westen angrenzenden Gewerbegebiet 1 sind nur emissionsarme Betriebe und Anlagen zulässig, insbesondere Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie im Emissionsverhalten vergleichbare Nutzungen sowie Gewerbe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In dem an den Bebauungsplan V 18/II „Von-Ketteler-Straße“ im Osten angrenzenden Gewerbegebiet 2 sind nur Betriebe und Anlagen aus der Klasse VIII der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.82 (MBI. NW 1982, S. 1376) sowie Anlagen und Einrichtungen mit ähnlichem oder niedrigerem Emissionsgrad, ohne verfahrenstechnisch bedingte Ableitung von Gerüchen, zulässig.

Für die im Norden bestehende Grünfläche setzt der Bebauungsplan Nr. 65 b/II „Bahnübergang Küppersteg“ eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ fest. Daran anschließend folgt die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“.

Die an der westlichen Planbereichsgrenze liegende Grünfläche wird als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

5. Planung

5.1 Überbaubare Fläche

Die Kammann Automobile GmbH soll am Standort Overfeldweg größere bauliche Spielräume erhalten, konkret zur Errichtung eines MINI-Verkaufsraums aber auch, um zukünftigen Marktanforderungen gerecht zu werden. Dazu ist geplant, die öffentliche Grünfläche weitgehend zu privatisieren und die überbaubare Fläche entsprechend den angrenzenden gewerblichen Flächen großzügiger zu fassen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Entwicklung des BMW-Autohauses in den letzten Jahren und der zusätzlichen Einrichtung eines MINI-Verkaufsraumes innerhalb des Bestandsgebäudes hat sich der Schwerpunkt des Kammann-Betriebes mehr und mehr auf den Handel verlagert. Handelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche werden planungsrechtlich häufig auch als großflächige Handelsbetriebe gewertet, die die Festsetzung

eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO erfordern. Dieses ist insbesondere dann der Fall, wenn die Verkaufsflächen dominieren. Dieses ist hier u. a. deshalb der Fall, weil handwerkliche Tätigkeiten (Aufbereitung, Lackiererei etc.) zum Teil auf andere Grundstücke/Objekte des Vorhabenträgers am Overfeldweg verlagert werden. Um auch von der Art der Nutzung den Bestand rechtlich abzusichern und den Spielraum für zukünftige betriebliche Umstrukturierungen und Veränderungen zu vergrößern, soll für das Baugrundstück ein Sondergebiet „Autohaus“ festgesetzt werden. Eine sonstige Handelsnutzung ist für die Fläche nicht vorgesehen. Das Nahversorgungszentrum schließt diese Flächen nicht mit ein.

5.3 Verkehr und Erschließung

Der Standort ist an drei Seiten von öffentlichen Straßen umgeben. Relevante Veränderungen des Ziel- und Quellverkehrs sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die jeweilige Ein- und Ausfahrtsituation zu den Stellplatzanlagen und den Werkstattgebäuden soll beibehalten werden. Die Parkraumsituation im öffentlichen Bereich entlang der Von-Ketteler-Straße und des Overfeldwegs sowie allgemein die Anlieferungssituation sollen im weiteren Verfahren ausgearbeitet werden. Die Anzahl der Parkplätze im öffentlichen Raum (Von-Ketteler-Straße) soll grundsätzlich beibehalten werden.

5.4 Sonstige Festsetzungen

Die bestehende Eingrünung entlang der Eifelstraße soll erhalten bleiben, nun aber dem Baugrundstück zugeschlagen werden.

Durch Baumpflanzungen entlang der Von-Ketteler-Straße soll sowohl eine Eingrünung des Vorhabens als auch eine Attraktivierung des öffentlichen Straßenraumes erfolgen.

6. Belange der Umwelt

Da ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist ein besonderer Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden.

Im Rahmen des Planverfahrens ist es vorgesehen, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, um u.a. die Situation der gewerblichen Nutzung gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung an der Eifelstraße zu untersuchen.

Unabhängig davon sollen ergänzende Maßnahmen zur Durchgrünung des Gewerbegebietes zur Verbesserung der Luftqualität und zur Verminderung der sommerlichen Aufheizung durchgeführt werden.

7. Bodenordnung, Eigentum

Innerhalb des Plangebiets befinden sich das Flurstück 519, Flur 18, Gemarkung Bürrig im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück 519, Flur 18, Gemarkung Bürrig

befindet sich in städtischem Eigentum und soll zur Verwirklichung der Planung an den Vorhabenträger veräußert werden.

Finanzielle Auswirkungen für die Stadt sind nicht zu erwarten, da sich der Vorhabenträger verpflichtet, sämtliche mit dem Planverfahren verbundene Kosten zu übernehmen.

8. Ausblick

Im Rahmen der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses incl. den der Vorlage beigefügten Anlagen wird die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert. Die Öffentlichkeit hat somit die Möglichkeit, die aktuellen Planungen beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht einzusehen und sich frühzeitig zur Planung innerhalb einer Frist von zwei Wochen zu äußern. Eine Bürgerversammlung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB ist aufgrund der Kleinteiligkeit des Projekts nicht vorgesehen und zudem aufgrund des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB nicht zwingend erforderlich. Sollte sich aus den Reaktionen zum Aufstellungsbeschluss ein Bedarf ergeben, kann eine Bürgerinformationsveranstaltung parallel zum nächsten Verfahrensschritt – der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs – erfolgen. Dieses ist voraussichtlich Anfang 2013 möglich.

Aufgrund auch konzerninterner Vorgaben hat der Vorhabenträger ein sehr großes Interesse, möglichst frühzeitig Planungsrecht für das Vorhaben zu erlangen.

Leichlingen,

gez.
Clemens von Dryander

gez.
Martin Pässler

Leverkusen,

gez.
Lena Zlonicky