



Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 225/II
„Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“

Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Stand 19.12.2016

Erstellt in Zusammenarbeit mit:
ASS ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung Hamerla | Groß-Rinck | Wegmann + Partner,
Düsseldorf



Inhalt

Teil A Begründung	3
1. Geltungsbereich und Verfahren	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Bestandsnutzung	3
1.3 Verfahren	3
2. Planungsanlass und Planungsziele	4
3. Planungsbindungen	5
3.1 Regionalplan	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Landschaftsplan	5
3.4 Schutzgebiete	5
3.5 Bestehendes Planungsrecht	5
3.6 Sonstige Bindungen	8
4. Städtebauliches und Nutzungskonzept	9
5. Erschließung	11
5.1 Verkehrliche Erschließung	11
5.2 Technische Infrastruktur	12
Teil B Umweltbericht	12
6. Umweltprüfung/Umweltbericht	12
6.1 Verfahrensstand	12
6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz	12
6.3 Schutzgut Boden	13
6.4 Schutzgut Wasser	13
6.5 Schutzgut Klima/Luft	13
6.6 Schutzgut Landschaftsbild	14
6.7 Schutzgut Mensch	14
6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
7. Bodenordnung	14
8. Flächenbilanz	14
9. Kosten	14
10. Verfahren	15

Teil A Begründung

1. Geltungsbereich und Verfahren

1.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ liegt im Stadtteil Leverkusen-Bürrig. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die öffentliche Grünfläche zur Olof-Palme-Straße, im Osten durch die öffentliche Grünfläche zum Europaring (Bundesstraße B8), im Süden durch die Böschung zur Bundesautobahn BAB 1 und im Westen durch die Grundstücksgrenze zum Standort der Energieversorgung Leverkusen (EVL).

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Bürrig, Flur 19, Flurstücke 470, 927 und 928. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 18.400 m².

1.2 Bestandsnutzung

Für den Gebietsbereich in Leverkusen-Bürrig an der Olof-Palme-Straße wird das derzeitige Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ (rechtsverbindlich seit 11.12.1991) sowie durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 4/II „Olof-Palme-Straße“, 1. Änderung (rechtsverbindlich seit 30.10.1996 und 1. Änderung seit 17.07.2002) festgesetzt.

Die Festsetzungen erfolgen für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenmarkt“ (B-Plan Nr. 88/II) sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ (vB-Plan V 4/II).

Für das Plangebiet und westlich angrenzende Bereiche wurde am 07.04.2008 ein Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 177/II „Baumarkt und Gartencenter Olof-Palme-Straße“ in Leverkusen-Bürrig gefasst und am 08.05.2008 öffentlich bekannt gemacht. Das Planverfahren wurde nicht weitergeführt (vgl. unten).

Der Flächennutzungsplan stellt ein Sondergebiet „Handel - Baumarkt“ dar.

Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage wurde am Standort der „Hagebaumarkt Grünhoff“ einschließlich eines Gartencenters geführt. Beide Handelseinrichtungen haben eine voneinander getrennte Eigentümerstruktur, die Bebauung und die funktionale Struktur orientiert sich jedoch nicht an den Eigentums-grenzen. Zusätzliche Kundenparkplätze befinden sich auf dem westlich anschließenden Grundstücksbereich der EVL. Zum Gebiet des Aufstellungsbeschlusses existiert eine Vereinigungsbaulast, so dass eine Gebietsentwicklung nur gemeinsam erreicht werden kann.

Zwischenzeitlich wurde die Nutzung am Standort aufgegeben.

1.3 Verfahren

Es soll ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Regelverfahren mit Umweltprüfung/Umweltbericht aufgestellt werden. Hierzu sind entsprechende Beschlüsse des Rates und seiner Ausschüsse herbeizuführen.



Das Bebauungsplanverfahren Nr. 177/II „Baumarkt und Gartencenter Olof-Palme-Straße“ in Leverkusen-Bürrig soll eingestellt werden.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Die genehmigten Nutzungen Baumarkt und Gartenmarkt werden am Standort nicht weiterbetrieben. Die eng auf die heutige Nutzung begrenzte Festsetzung von Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen Baumarkt und Gartenmarkt soll demzufolge aufgegeben werden.

Die zurzeit auf dem Grundstück der benachbarten EVL ausgebauten Stellplätze werden in Zukunft nicht mehr benötigt. Diese Fläche der EVL, festgesetzt als Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“, wird daher nicht in den Geltungsbereich einbezogen und nicht Gegenstand der Planung und des Verfahrens.

Die Eigentümer streben kurzfristig eine Entwicklung ihrer Grundstücke an. Die planungsrechtlichen Vorgaben lassen es allerdings nicht zu, das Plangebiet einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Stadt ist bestrebt, ein dauerhaftes Brachfallen dieser Fläche zu verhindern und für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu nutzen. Daher besteht ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 225/II „Bürrig – südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ werden Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ sowie der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan V 4/II „Olof-Palme-Straße“, 1. Änderung geändert und überplant.

Für den Planbereich wird eine gewerbliche Nutzung angestrebt. Das Planungsziel entspricht der gewerblichen Struktur der Umgebung entlang der Olof-Palme-Straße und am Overfeldweg sowie des umliegenden Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“.

Dabei soll das künftige Nutzungsspektrum soweit flexibel gehalten werden, wie es mit den städtischen Zielsetzungen für die Entwicklung von Gewerbegebieten und der Steuerung von Einzelhandelseinrichtungen in nicht-integrierten Lagen vereinbar ist. Dabei ist angesichts der bisherigen Handelsnutzung eine Fortführung dieser Nutzungsart in stadt- und zentrenverträglicher Weise (u.a. Handel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) grundsätzlich vorstellbar.

Die aktuellen Nutzungsüberlegungen der Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten gehen in Richtung eines Fitnesscenters sowie von Ansiedlungen aus dem Bereich Mobilität, z. B. Autohaus mit Werkstatt, Motorradhandel mit Werkstatt oder Fahrradhandel mit Werkstatt sowie auch Tankstellen oder Autowaschstraßen.

Für diese mit (nicht-zentrenrelevantem und voraussichtlich großflächigem) Einzelhandel verbundenen gewerblichen Nutzungen sind die Zielrichtungen des Handlungsprogramms Einzelhandel der Stadt Leverkusen zu beachten. Eine Fortschreibung des Handlungsprogramms Einzelhandel befindet sich derzeit in

Erarbeitung. Der Ratsbeschluss wird voraussichtlich im Sommer 2017 vorliegen.

Planungsrechtlich wird die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Einschränkungen (vgl. unten) angestrebt. Da der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen für den Geltungsbereich ein Sondergebiet darstellt, ist die 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Ziel der Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GE*) erforderlich.

3. Planungsbindungen

3.1 Regionalplan

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln) 2001 stellt für den Geltungsbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt den Geltungsbereich als Sondergebiet „Handel – Baumarkt“ dar. Für die angestrebte Nutzung Gewerbegebiet ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Der in Neuauflistung befindliche Landschaftsplan wird auch weiterhin das Plangebiet nicht betreffen.

3.4 Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete nach europäischem oder nationalem Recht vorhanden oder unmittelbar benachbart. Getrennt durch die südlich des Plangebiets in Dammlage verlaufende Bundesautobahn 1 befindet sich das FFH-Gebiet „DE-4908-301 Dhünn und Eifgenbachtal“. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Für den Gebietsbereich in Leverkusen-Bürrig an der Olof-Palme-Straße wird das derzeitige Planungsrecht durch die Bebauungspläne Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ (rechtsverbindlich seit 11.12.1991) sowie durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 4/II „Olof-Palme-Straße“, 1. Änderung (rechtsverbindlich seit 30.10.1996 und 1. Änderung seit 17.07.2002) festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ setzt für den nördlichen Abschnitt des Plangebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gartenmarkt fest. Dort ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Gartenmarkt – zulässig. Weiterführende Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten wurden nicht getroffen. Als Ausnahme wurden noch sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe als zulässig festgesetzt, die sich im Hinblick auf

den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Zentren nur unwesentlich auswirken. Die in die bisherige Nutzung als Bau- und Gartenmarkt einbezogene, westlich angrenzende Stellplatzfläche, die sich im Eigentum der EVL befindet, ist im Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ als Flächen für Versorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen Gas und Fernwärme festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 4/II „Olof-Palme-Straße“, 1. Änderung setzt im südlichen Abschnitt des Plangebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ fest. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Güter des Bau- und Heimwerkerbedarfs mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.300 m² (einschließlich der Freiverkaufsflächen und zentrenrelevanten Randsortimente). Als Randsortiment dürfen zentrenrelevante Sortimentsgruppen in Summe von höchstens 700 m² (bezogen auf den gesamten Bereich der 56. FNP – Änderung) angeboten werden, die dem Kernsortiment (Bau- und Heimwerkerbedarf) als Hauptsortiment sachlich zugeordnet sind. Darüber hinaus sind hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente Hauptbereiche festgesetzt worden, die nicht zum Kernsortiment gehören und die jeweils nur max. 200 m² Verkaufsfläche (in Summe max. 700 m²) umfassen dürfen. Weitere zentrenrelevante Randsortimente sind nicht zulässig.

Des Weiteren wurde in den vorgenannten Bebauungsplänen insbesondere Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zum Maß der baulichen Nutzung einschließlich Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ, Flächen für Stellplätze, Maßgaben zur Begrünung und Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Diese Bebauungspläne bildeten in der Vergangenheit die planungsrechtliche Grundlage für Baugenehmigungen nach Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (LBauO NRW).

Im Jahr 2007 wurden Änderungen des bestehenden Bau- und Gartenmarktes beantragt, die am 03.08.2009 und 05.08.2009 mit folgenden Befreiungen von den Festsetzungen der vorgenannten Bebauungspläne (gemäß § 31 Abs. 2 BauGB) genehmigt worden waren: überbaubare Grundstücksflächen, öffentliche Grünflächen, maximale Verkaufsfläche, Unzulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bereich des Gartenmarktes. Die rechtskräftigen Baugenehmigungen gehen damit über das Zulässige der rechtsverbindlichen Bebauungspläne hinaus.

Flankierend wurde am 07.04.2008 ein Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 177/II „Baumarkt und Gartencenter Olof-Palme-Straße“ in Leverkusen-Bürrig gefasst und am 08.05.2008 öffentlich bekannt gemacht. Der Geltungsbereich umfasste hier folgende Flurstücke bzw. Teile hiervon, alleamt Gemarkung Bürrig, Flur 19: 472, 574, 789, 927, 928 und 934. Er ist im Wesentlichen deckungsgleich mit dem Plangebiet des hier vorliegenden Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 225/II „Bürrig – südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“, spart allerdings den nördlichen Erschließungstich aus und bezieht die angrenzende, als Stellplatz genutzte Fläche der EVL ein. Die laufenden Antragsverfahren hatten gezeigt, dass die Festsetzungen zur

Steuerung der Einzelhandelsnutzungen, getrennt nach den beiden Teilstandorten Gartenmarkt und Baumarkt sowie verteilt auf die beiden o. g. Bebauungspläne, nicht praktikabel waren und vor allem nicht mehr den Anforderungen an Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung entsprachen. Vorgesehen waren daher Anpassungen der Festsetzungen für die bisherigen Nutzungen Bau- und Gartenmarkt, eine planungsrechtliche Zuordnung der bereits durch den Bau- und Gartenmarkt genutzten Stellplatzfläche auf dem Grundstück der Energieversorgung Leverkusen und eine Zusammenführung des Planungsrechts für das Plangebiet in einem Bebauungsplan.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 177/II ist eine Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB einschließlich der Möglichkeit zur Äußerung sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt. Darüber hinaus wurde das Verfahren nicht fortgeführt.

Der Planungsstand der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und damit gegebenenfalls eine vorzeitige Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB oder ein Satzungsbeschluss wurden nicht erreicht. Da das Planverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden sollte, hätte sich grundsätzlich eine vorzeitige Planreife gemäß § 33 Abs. 3 BauGB auch bereits vor der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergeben und Baugenehmigungen auf dieser Basis erteilt werden können. Dies ist nach Aktenlage hier ebenfalls nicht der Fall.

Die Überplanung des Areals des Bau- und Gartenmarktes wurde nun von der Eigentümerschaft veranlasst, als Ziel der Planung wird eine Festsetzung als Gewerbegebiet verfolgt. Auch die planungsrechtliche Zuordnung der Stellplatzfläche auf dem benachbarten EVL-Grundstück ist auf Grund der Aufgabe dieser privaten Parkmöglichkeit nicht mehr erforderlich. Eine Einbeziehung dieser Fläche in ein weiterführendes Planverfahren wurde auch im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 225/II „Bürrig – südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ seitens des Flächeneigentümers Energieversorgung Leverkusen mit einer Festsetzung als Gewerbegebiet abgelehnt. Dort wird wie bisher die Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ gelten.

Mit der nun anvisierten Umnutzung des Areals entfällt das Planerfordernis für das Bebauungsplanverfahren Nr. 177/II „Baumarkt und Gartencenter Olof-Palme-Straße“. Das Bebauungsplanverfahren soll daher eingestellt und der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2008 aufgehoben werden. Die Durchführung eines förmlichen Aufhebungsverfahrens ist entbehrlich, da der Bebauungsplan seit Beginn des Verfahrens nicht wesentlich weitergeführt wurde.

Mit der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 177/II „Baumarkt und Gartencenter Olof-Palme-Straße“ in Leverkusen-Bürrig wird Rechtsklarheit bezüglich der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für diesen Teilraum geschaffen. Baurechte werden dadurch nicht entzogen, An-

sprüche auf Entschädigung gemäß §§ 39 ff. BauGB können nicht geltend gemacht werden.

3.6 Sonstige Bindungen

3.6.1 Anbauverbot nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die bestehende Bundesautobahn BAB 1 an.

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) „Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen“ sind in einer Entfernung bis zu 40 m Hochbauten jeder Art untersagt. Bauliche Anlagen bedürfen bis zu 100 m Entfernung einer Zustimmung. Diese Bindungen schränken die bauliche Nutzung des Plangebiets ein.

Dieser Abschnitt der BAB 1 befindet sich in der Planung zum Ausbau der BAB 1 (Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Autobahn BAB 1 einschl. des Neubaus der Autobahnbrücke). In Nachbarschaft zum Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes erfolgt der Übergang von der Neubaumaßnahme der Autobahn auf den Bestand, so dass keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

3.6.2 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Die Stadt Leverkusen hat durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (TÜV Rheinland) ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept erarbeiten lassen, welches im September 2015 als gemeindliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Die verbindliche Umsetzung der Inhalte erfolgt über die förmlichen Bauleitpläne und sonstige städtebauliche Instrumente. Das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept wird in diesen Bauleitplanverfahren als städtischer Belang mit allen anderen öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sein. In Baugenehmigungsverfahren stellt das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept eine Hilfestellung dar, aus der hervorgeht, welche Rahmenbedingungen für den zu prüfenden Einzelfall zu berücksichtigen sind.

In einem ersten Schritt wurden die angemessenen Sicherheitsabstände der in Leverkusen ansässigen Störfallbetriebe ermittelt (technischer Gutachtenteil). Der zweite Schritt beinhaltete die Entwicklung eines Nutzungs- und Schutzkonzeptes für das Stadtgebiet innerhalb der gutachterlich ermittelten Abstände. Dabei werden unter anderem Aussagen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit bestimmter Vorhaben getroffen (konzeptioneller Gutachtenteil). Sofern die Errichtung eines neuen Vorhabens innerhalb des Abstands als zulässig eingestuft wird, ergibt sich aus der Lage des Vorhabens regelmäßig die Konsequenz, dass vorhabenbezogene technische und / organisatorische Schutzmaßnahmen umzusetzen sind.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzepts wurde die Flüssiggasanlage der EVL an der Olaf-Palme-Straße bereits seit längerer Zeit nicht genutzt. Im Dezember 2014 hat die EVL der Stadt Leverkusen mitgeteilt, dass der Betrieb der Flüssiggasanlage nicht wieder aufgenommen werden soll. Bei der Bezirksregierung Köln wurde in Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens angefragt, ob bereits eine offizielle Stilllegungsanzeige für den Stör-

fallbetrieb an der Olof-Palme-Straße vorliegt. Die Bezirksregierung hat mitgeteilt, dass die Lageranlage für brennbare Gase (LPG) der EVL an der Olof-Palme-Straße mit Datum 22.01.2014 außer Betrieb genommen wurde. Hierüber wurde die Bezirksregierung vom Anlagenbetreiber schriftlich unterrichtet. Anzumerken ist aber, dass die für diese Anlage geltende Genehmigung gem. § 18 Abs. 1, Ziffer 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) erst nach einem Stilllegungszeitraum von drei Jahren erlischt, also frühestens zum 23.01.2017. Eine Wiederinbetriebnahme innerhalb dieses Zeitraumes muss der Bezirksregierung vom Betreiber ebenfalls rechtzeitig schriftlich mitgeteilt werden.

Da die EVL erklärt hat, dass sie zu dem genannten Stichdatum keine neue Nutzung beantragen wird, sind im Bauleitplanverfahren keine Maßnahmen zu treffen oder Abstände zu berücksichtigen.

3.6.3 Altlasten, Bodenverunreinigungen

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), GIS Leverkusen „OSIRIS“, Topografische Karte TK 25, Deutsche Grundkarte DGK 5 liegen keine Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

3.6.4 Wasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone und nicht innerhalb eines Hochwasserschutz- oder eines Überschwemmungsgebiets.

3.6.5 Kampfmittel

Aussagen zu möglicherweise vorhandenen Kampfmitteln werden im Verfahren eingeholt.

4. Städtebauliches und Nutzungskonzept

Das Plangebiet soll im Sinne der Konzeption des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ aus dem Jahr 1991 ein Gewerbegebiet werden.

Da eine konkrete Folgenutzung noch nicht bekannt ist, wird eine klassische Angebotsfestsetzung im Sinne des § 8 BauNVO „Gewerbegebiet“ erfolgen. Dabei sollen die Steuerungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt genutzt werden.

Das Gewerbegebiet wird vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Auf Grund der bisherigen Funktion als Handelsstandort soll diese auch weiterhin ermöglicht werden, allerdings nur bezogen auf die anvisierte Profilbildung im Bereich Mobilität. Einer ungesteuerten Ansiedlung von Fachmärkten und insbesondere von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten wird grundsätzlich entgegengewirkt. Im Bebauungsplan sollen angesichts des vorgesehenen Ausschlusses von Einzelhandel daher die unten aufgeführten Einzelhandelsbetriebe/-nutzungen als definierte Ausnahme zulässig werden.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und mehrerer vorhandener ähnlicher Nutzungen in der Nachbarschaft wird angestrebt, neben z.B. einem Fitnesscenter Unternehmen aus dem gewerblichen Nutzungsspektrum rund um das Thema „Mobilität“ anzusiedeln. Hierzu gehören z. B. Autohäuser, Motorradverkauf, Fahrradverkauf jeweils mit Werkstätten sowie z. B. auch Tankstellen oder Autowaschstraßen.

Die vorgenannten Betriebe stellen in vielen Fällen eine Mischnutzung zwischen Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben und dem (großflächigen) Einzelhandel dar.

Der Handel mit Fahrrädern, Kraftwagen und Motorrädern und deren Zubehör ist laut Leverkusener Liste den sog. „nicht-zentrenrelevanten“ Sortimenten zuzuordnen. Diese Betriebe werden in der Regel außerhalb der Zentren angesiedelt, da sie neben einem hohen Flächenanspruch den Transport der Waren mit einem Fahrzeug erfordern. Eine Beeinträchtigung von Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Leverkusen bzw. der Nachbargemeinden ist daher in der Regel ausgeschlossen.

Bei Gewerbebetrieben mit lediglich ergänzender Handelsfunktion ist eine zusätzliche Festsetzung denkbar. Dieser, der Hauptnutzung deutlich untergeordneter und nicht als eigenständiger Betrieb zulässiger Annexhandel stellt ebenfalls keine Veränderung der Gebietscharakteristik eines Gewerbegebiets dar.

Diese Betriebe müssen für ihre Genehmigungsfähigkeit nachweisen, dass sie gegenüber den Vermutungen des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung „atypisch“ sind und daher nicht in einem Kerngebiet oder Sondergebiet angesiedelt werden müssen. Diese erfordert den Beweis, dass sie keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie keine negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt haben.

Ansonsten soll die Zulässigkeit von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (z. B. durch Festsetzungen auf Basis des Abstandserlasses NRW) weiter beschränkt werden. Letzteres wird Gegenstand des weiteren Verfahrens sein.

Wegen der erheblichen Emissionen der benachbarten Autobahn und der Bundesstraße B8 (Europaring) werden die Wohnungen für Betriebsinhaber sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal auch nicht als Ausnahme zugelassen.

Der eventuell notwendige Ausschluss der Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, von Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke wird im weiteren Verfahren untersucht.

Die Stadt Leverkusen erarbeitet derzeit ein gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Gewerbegebiete (GE) eignen sich grundsätzlich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, es steht derzeit noch zur Diskussion, in welchen GE-Gebieten Vergnügungsstätten grundsätzlich genehmigt werden können.

Die vorhandenen Gebäude des ehemaligen Baumarkts und des Gartencenters können – wenn dies möglich ist – weiter für neue gewerbliche Betriebe oder Anlagen genutzt werden. Es ist auch ein Teil- oder Gesamtabbruch und Neubau denkbar.

Die zukünftigen überbaubaren Flächen werden sich an den Gebietsgrenzen und den notwendigen Abständen sowie an der Bauverbotszone zur Autobahn (40 m) orientieren.

Die zulässige Bauweise mit maximal 3 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 10,5 m soll unverändert aus den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ übernommen werden.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist gewerbegebietstypisch und kann bis zu einer GRZ von 0,9 durch Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und deren Zufahrten überschritten werden.

Der zukünftige Stellplatzbedarf wird nur innerhalb des Plangebiets auf den vorhandenen Grundstücksflächen gedeckt.

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche wird übernommen. Zur Sicherung der Grundstückszufahrt soll eine geringfügige Reduzierung (ca. 35 m²) der Grünfläche zugunsten einer Anpassung der Straßenverkehrsfläche vorgenommen werden. Festsetzungen zur Begrünung sowie zum Anpflanzen und zum Erhalt von Einzelbäumen werden im weiteren Verfahren vorgenommen.

Für die bereits im Bestand versiegelten Flächen im Bereich der Grünfläche, die am nördlichen Rand außerhalb des Geltungsbereichs im Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind, besteht die Absicht eines Erwerbs durch die Eigentümerschaft. Eine Zuordnung zum Plangebiet bzw. Geltungsbereich und eine Festsetzung als Gewerbegebiet werden im weiteren Verfahren geprüft.

5. Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch eine kleine Stichstraße direkt mit der Olof-Palme-Straße verknüpft. Diese Stichstraße hat keine Wendemöglichkeit, das Wenden kann auf den angrenzenden Grundstücken erfolgen.

Damit die Erschließung beider im Plangebiet vorhandener Grundstücke erfolgen kann, soll die die Stichstraße begleitende öffentliche Grünfläche um wenige Meter verkürzt und die Fläche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugeordnet werden.

Die Dimension der Stichstraße hat in der Vergangenheit für den Betrieb des Bau- und Gartenmarkts ausgereicht. In der Olof-Palme-Straße ist eine Linksabbiegespur ausgebaut. Daher ist die Erschließung auch für anderweitige Folge Nutzungen gut geeignet, da eher mit einem geringeren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

Die Olof-Palme-Straße wird in ca. 200 m Entfernung mit einer Haltestelle durch die Buslinie 211 erschlossen, sowie durch die Buslinien 203 und 2019 mit einer Haltestelle in rund 400m Entfernung.

5.2 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist an die Versorgungsnetze für Wasser, Gas, Strom und Medien angeschlossen. Die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt über vorhandene Kanalleitungen.

Das Plangebiet ist im Bestand fast vollständig versiegelt, Niederschlagswasser wird abgeleitet. Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein „Altanschlussgebiet“, d. h. es wurde bereits vor dem 01.01.1996 an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Verpflichtung der Regenwasserbeseitigung vor Ort oder durch Einleitung in die Vorflut nach § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen ist nicht anzuwenden.

Die Versiegelung des Bestands wird durch die Planung voraussichtlich nicht wesentlich erweitert, es sind keine wesentlichen zusätzlichen Flächen anzuschließen.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten von einer Hauptversorgungsleitung gequert, die innerhalb des Baugebiets mittels eines Leitungsrechts zugunsten des Versorgungsträgers gesichert ist, diese Festsetzung bleibt auch bei der Überplanung des Bebauungsplanes bestehen.

Teil B Umweltbericht

6. Umweltprüfung/Umweltbericht

6.1 Verfahrensstand

Im Rahmen des Verfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese werden in einem Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung wird.

Im Folgenden wird ein erster kurzer Überblick zu den Schutzgütern, deren Ist-Zustand und zu möglichen Auswirkungen im Planfall sowie im Nullfall (ohne Planung) gegeben. Die Angaben beruhen im Wesentlichen auf der ersten Abfrage der beteiligten Fachbehörden und werden im weiteren Verfahren auch durch eventuelle Fachgutachten ergänzt.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt.

Die Planung verändert die unversiegelten Bereiche nicht bis auf ca. 35 Quadratmeter an der Zufahrt Stichstraße.

Eine artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung der 1. Stufe wird durchgeführt und im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Wesentliche Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten werden nicht erwartet.

In Summe ist durch den Planfall keine wesentliche Änderung gegenüber dem Nullfall zu erwarten.

6.3 Schutzgut Boden

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), GIS Leverkusen, OSIRIS, Topografische Karte TK 25, Deutsche Grundkarte DGK 25 liegen keine Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Durch die Planung wird die vorhandene Versiegelung nicht bzw. nur unwesentlich verändert. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen im Planfall entsprechen somit den Auswirkungen im Nullfall.

6.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone und nicht innerhalb eines Hochwasserschutz- oder eines Überschwemmungsgebiets.

Durch die Planung wird die Versiegelung nicht bzw. nur unwesentlich verändert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser einschließlich der Regenwasserversickerung sind daher nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen im Planfall entsprechen somit den Auswirkungen im Nullfall.

6.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Verkehrsinsel, die durch stark frequentierte, z. T. überregionale Verkehrswege gebildet wird. Von einer erheblichen Vorbelastung der Luft muss daher in diesem Bereich ausgegangen werden.

Aufgrund vorliegender Erfahrungswerte ist hier sogar die Überschreitung des Langzeitgrenzwerts gemäß 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) für Stickstoffoxid (NO₂) nicht auszuschließen. Es ist daher wichtig, keinen dauerhaften Aufenthalt von Menschen (Wohnen) im Gebiet zuzulassen.

Die vorgesehene gewerbliche Nutzung (ohne Betriebswohnen) erscheint daher unproblematisch.

Klimatisch ist wegen der benachbarten stadtklimatischen Wärminsel eine möglichst hohe Begrünung (auch Dach und Fassaden) im Plangebiet zu empfehlen. Die Möglichkeiten hierfür werden im Verfahren untersucht.

Veränderungen oder Unterschiede zwischen Planfall und Nullfall sind nicht zu erwarten.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut sind nicht gegeben.



6.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch das umgebende Gewerbegebiet und die Verkehrsstrassen geprägt. Eine Veränderung ist hierzu durch die Planungsinhalte nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen von Planfall und Nullfall unterscheiden sich nicht.

6.7 Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangebiets sollen keine Nutzungen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen (Wohnen) zugelassen werden. Das Gebiet ist durch die Luftschadstoffe und den Verkehrslärm (Straße, Schiene) erheblich vorbelastet. Für die im Gebiet arbeitenden Menschen und die Besucher/Kunden werden daher Schutzmaßnahmen an Fassaden untersucht und bei Bedarf festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Nutzungen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Unterschiede zwischen Planfall und Nullfall sind nicht gegeben.

6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planbereich nicht bekannt. Sachgüter sind die gewerblichen Nutzungen. Wesentliche Auswirkungen auf die Sachgüter sind nicht zu erwarten.

7. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, die Flächen befinden sich im Besitz derjenigen, die den Bebauungsplan betreiben oder der Stadt Leverkusen. Für untergeordnete, bereits versiegelte Teilflächen am nördlichen Rand außerhalb des Geltungsbereichs wird ein Flächenerwerb durch die Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten angestrebt. Sofern dem Erwerb keine Belange entgegenstehen, werden die Flächen in den Geltungsbereich einbezogen und dem Baugebiet zugeordnet.

8. Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 18.390	m ²
Gewerbegebiet (geplant)	ca. 17.320	m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 600	m ²
davon geplant	ca. 35	m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 470	m ²

9. Kosten

Die Planung wird durch die Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigten betrieben und bezahlt. Mit der Stadt Leverkusen wird eine Planungsvereinbarung zur Kostenträgerschaft abgeschlossen. Soweit durch die Planung veran-



lasste Anpassungen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erforderlich werden, sind diese durch die Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten zu übernehmen.

10. Verfahren

Als nächste Verfahrensschritte des Bebauungsplans Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen. Hierzu wird eine separate Beschlussvorlage vorgelegt.

Mit dem Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses wird das Bebauungsplanverfahren Nr. 177/II „Baumarkt und Gartencenter Olof-Palme-Straße“ in Leverkusen-Bürrig eingestellt. Dieser Beschluss wird öffentlich bekannt gemacht.

Leverkusen, 20.12.2016

gez. Petra Cremer
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung