



Stadt Leverkusen

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

**Vorentwurf -
Begründung mit Umweltbericht zur frühzeitigen Beteiligung
nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

Stand 23. März 2017

erstellt durch die Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung in Zusammenarbeit mit
ASS ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung Hamerla | Gruß-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	4
2. Planungsanlass und Planungsziele	5
3. Planungsbindungen	6
3.1 Regionalplan	6
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Landschaftsplan	6
3.4 Schutzgebiete	6
3.5 Bestehendes Planungsrecht	6
3.6 Sonstige Bindungen	9
4. Festsetzungen im Bebauungsplan	10
4.1 Art der Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	12
4.3 Stellplätze und Nebenanlagen	13
4.4 Verkehrsflächen	13
4.5 Leitungsrechte	13
5. Erschließung	14
5.1 Verkehrliche Erschließung	14
5.2 Technische Infrastruktur	14
Teil B Umweltbericht	15
6. Umweltprüfung/Umweltbericht	15
6.1 Verfahrensstand	15
6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz	15
6.3 Schutzgut Boden	16
6.4 Schutzgut Wasser	16
6.5 Schutzgut Klima/Luft	17
6.6 Schutzgut Landschaftsbild	17
6.7 Schutzgut Mensch	17
6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
7. Bodenordnung	18
8. Flächenbilanz	18
9. Kosten	18
10. Verfahren	18



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 GmbH & Co. KG (EVL).

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Bürrig, Flur 19 und umfasst nach Aufstellungsbeschluss, gefasst durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen vom 23.01.2017, die Flurstücke 470, 927 und 928. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 18.400 m².

Der Geltungsbereich soll um Grundstücksflächen zur Olof-Palme-Straße erweitert werden, die bereits in der Vergangenheit von dem ehemaligen Gartenmarkt genutzt und angepachtet wurden und sich im Eigentum der Stadt Leverkusen befinden (siehe hierzu auch unter 1.3 Verfahren). Diese zusätzliche Fläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Das Plangebiet umfasst damit zusätzlich Teilflächen der Flurstücke 934, Flur 19 und 574, Flur 18, allesamt in der Gemarkung Bürrig, mit einer Größe von ca. 897 m². Das neue Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 19.285 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“ (Bebauungsplan Nr. 88/II) sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ (vorhabenbezogener Bebauungsplan 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 Bebau-



ung und die funktionale Struktur orientieren sich jedoch nicht an den Eigentumsgrenzen. Zusätzliche Kundenparkplätze befinden sich auf dem westlich anschließenden Grundstücksbereich der EVL. Für die Gewerbeflächen im Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss 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 gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB aufgestellt werden. Hierzu hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 23.01.2017 die Aufstellung beschlossen, die Bekanntmachung erfolgte am 27.03.2017.

Die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 177/II „Baumarkt und Gartencenter Olof-Palme-Straße“ in Leverkusen-Bürrig ist zum gleichen Datum beschlossen worden.

Nach der weiteren Konkretisierung der Planung sollen entsprechend dem im Baugesetzbuch vorgesehenen Verfahrensablauf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen. Hierzu sind entsprechende Beschlüsse des Rats bzw. seiner Ausschüsse erforderlich.

Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird auch die angestrebte Erweiterung des Geltungsbereichs um die Flächen zur Olof-Palme-Straße sein. Diese liegen am Fuß der Böschung zur Straße, die Böschung wird nicht eingeschränkt, Sicherungsmaßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich. Die Flächen waren in der Vergangenheit durch den Gartenmarkt genutzt und von der Stadt Leverkusen angepachtet. Da sie für die Feuerwehrumfahrt um das bestehende Gebäude benötigt werden, sollen sie erworben und zukünftig wie der überwiegende Teil des Plangebietes auch als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Diese zusätzliche Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche soll entsprechend reduziert werden, die vorhandenen Böschung zur Olof-Palme-Straße sowie die dort zur Erhaltung festgesetzten vorhandenen Bäume sind nicht betroffen.

Der Beschluss zur Vergrößerung des Geltungsbereichs wird mit dem Beschluss des Vorentwurfs zu frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB angestrebt.

Auf die ebenfalls mögliche Vergrößerung des Geltungsbereichs um die Fläche der Stellplätze des ehemaligen Markts, die westlich des Plangebietes auf der Fläche der EVL liegen und über eine Grunddienstbarkeit sowie eine Baulast gesichert sind, wird nach Erörterung und Abstimmung mit der EVL zum heutigen Zeitpunkt verzichtet. Die EVL wird in einer internen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung prüfen, ob die Entwicklung einer Teilfläche als Gewerbegebiet zur



Ansiedlung von Unternehmen in Frage kommen kann. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs und eine Einbeziehung in das laufende Planverfahren könnten grundsätzlich erfolgen.

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 (zunächst) nicht in den Geltungsbereich einbezogen (siehe oben).

Die Eigentümer des damaligen Bau- und Gartenmarkts 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 dem Bebauungsplan 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 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 erforderlich. Die Aufstellung der Änderung wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 23.01.2017 beschlossen, der Beschluss wurde am 27.03.2017 bekannt gemacht.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Der in Neuaufstellung 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 – Gar-



tenmarkt – 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 wurden 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 zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Diese Bebauungspläne bildeten in der Vergangenheit die planungsrechtliche Grundlage für Baugenehmigungen nach Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO 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 Erschließungsstich 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 EVL 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 wird nach Abstimmung mit dem Flächeneigentümer Energieversorgung Leverkusen mit einer Festsetzung als Gewerbegebiet nicht gewünscht. Dort wird wie bisher die Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ gelten. Die EVL wird interne Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zur möglichen Entwicklung als Gewerbegebiet zur Ansiedlung von Unternehmen und damit einer planungsrechtlichen Änderung in ein Gewerbegebiet anstellen.

Mit der Umnutzung des Areals entfällt das Planerfordernis für das Bebauungsplanverfahren Nr. 177/II „Baumarkt und Gartencenter Olof-Palme-Straße“. Das Bebauungsplanverfahren wird daher eingestellt und der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2008 aufgehoben. 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, Ansprüche 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

Im Bauleitplanverfahren sind keine Maßnahmen zu treffen oder Abstände zu berücksichtigen.

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 beschlossen wurde. Auch die Flüssiggasanlage der EVL an der Olof-Palme-Straße wurde seinerzeit betrachtet, obwohl sie bereits längere Zeit nicht mehr in Betrieb war (vgl. technischer Gutachtenteil, S. 15). Die für diese Anlage geltende Genehmigung gem. § 18 Abs. 1, Ziffer 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist nach einem Stilllegungszeitraum von drei Jahren, also frühestens zum 23.01.2017 erloschen. Diese Thematik wird zur öffentlichen Auslegung abschließend geklärt.

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.

3.6.6 Leitungen

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze und in der Böschung zur Olof-Palme-Straße verläuft ein Mischwassersammler mit einer Nennweite von 2.200 mm. Diese Leitung wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 88/II durch die Festsetzung eines Leitungsrechts gesichert. Entlang der südlichen Grenze verlaufen Gas- und Fernwärmeleitungen der EVL. Die Leitungen liegen in der 40 m Bauverbotszone zur Autobahn. Alle Leitungen sind grundbuchlich gesichert. Sie lösen keine Schutzabstände aus.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1 Art der Nutzung

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 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 belastenden Gewerbebetrieben dienen. Hierfür besteht in Leverkusen deutlicher Bedarf.

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 lediglich 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.

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

Betriebe mit Einzelhandelsnutzungen 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 wird die Zulässigkeit von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aus immissionsschutzrechtlichen Gründen weiter beschränkt.

Gliederung des Gewerbegebiets nach Emissionsverhalten

Für den Bebauungsplan Nr. 88 /II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ aus dem Jahr 1991 besteht bereits eine Beschränkung der zulässigen Betriebs- und Anlagearten in Form einer Gliederung für Betriebs- und Anlagearten bezogen auf das gesamte Gewerbegebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf der damals gültigen, gesetzlichen Grundlage (Abstandsliste zum Rderl. des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982).

Diese Gliederung erfolgte zum Schutz angrenzender schützenswerter Nutzungen in den nördlich gelegenen Wohngebieten am Rüttersweg und Hubertusweg sowie östlich der B 8 und der Bahntrasse an der Windthorstraße und der Marienburger Straße. Auch der bestehenden Kleingartenanlage „Feierabend e.V.“ als Freizeit- und Erholungsnutzung ist ein Schutz zuzubilligen.

Die im Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ vorgenommenen Festsetzungen ließen lediglich Betriebs- und Anlagearten zu, die einen Abstand von mindestens 100 m zu reinen Wohnnutzungen einhalten müssen, um in der Regel keine erheblich belästigenden Auswirkungen zu erzeugen.

Darüber hinaus waren einige wenige Betriebs- und Anlagearten zulässig, die hierfür einen Abstand von 200m einhalten müssen. Um die Gesamtsystematik der Gliederung des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ und den Schutzstatus der angrenzenden Nutzungen zu erhalten, wird die Gliederung nach Emissionsverhalten auf die aktuelle Rechtsgrundlage transformiert.



Die Gliederung erfolgt auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW 2007 (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, MBl. NRW 2007, S. 659) und der zugehörigen Abstandsliste und regelt die zulässigen Betriebs- und Anlagearten.

Im Erlass werden neben den Lärmemissionen auch die Geruchs- und Staubemissionen berücksichtigt.

Die im Bebauungsplan Nr. 225 /II „Bürrig – südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ vorgenommene Gliederung nach Abstandserlass berücksichtigt die Allgemeinen Wohngebiete am Rüttersweg und Hubertusweg, das Mischgebiet am Overfeldweg und die Dauerkleingartenanlage „Feierabend e.V.“ (gemäß Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/ Olof-Palme-Straße“) sowie die östlich der B 8 und der Bahntrasse an der Windthorstraße und der Marienburger Straße und in der Kolonie südlich der Autobahn A1 gelegenen Wohnlagen.

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.

Zum Erhalt des Charakters eines Gewerbegebiets und zur Vermeidung möglicher Störungen der benachbarten schützenswerten Wohnnutzungen erfolgt der Ausschluss der Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, von Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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. Der derzeitige Untersuchungsstand spricht nicht für ein generelles Verbot von Vergnügungsstätten im Bereich der Gewerbegebiete im Bereich Overfeldweg/Olof-Palme-Straße. Da über das gesamtstädtische Konzept jedoch voraussichtlich erst im Sommer 2017 entschieden wird, erfolgt zurzeit sicherheitshalber der Ausschluss der Vergnügungsstätten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

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 – unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung – an den Gebietsgrenzen an dem bisherigen städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans Nr. 88/II einer von der Olof-Palme-Straße abgerückten Raumkante 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 Festsetzung erfolgt als absolute Höhe (53 m) in Meter



über NHN. Eine Ausnahmeregelung für notwendige technische Anlagen wie z. B. Schornsteine, Antennen, Aufzugüberfahrten oder Anlagen zur Klimatechnik ist textlich festgesetzt. Die dort formulierte Ausnahme wird auf einen Flächenanteil der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes beschränkt, um eine Begrenzung dieser Ausnahme durchzusetzen. Eine analoge Festsetzung wird für Solarnutzungen mit angepasster Höhenentwicklung aufgenommen, allerdings entfällt die Beschränkung bezüglich der flächenmäßigen Ausdehnung.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist gewerbegebietstypisch und kann bis zu einer GRZ von 0,95 durch Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und deren Zufahrten überschritten werden. Bereits der Bebauungsplan Nr. 88/II ermöglichte die Überschreitung der GRZ auf 0,9. Im Rahmen des vorhabenbezogene Bebauungsplans V 4/II „Olof-Palme-Straße“, 1. Änderung war bereits die Erhöhung der GRZ auf 0,95 für den südlichen Abschnitt des Plangebiets vorgesehen. Durch die an drei Seiten umgebende öffentliche Grünfläche wird eine Kompensation der höheren Versiegelung erreicht. Die Versiegelung von 0,95 ist durch die frühere Nutzung entstanden und soll für Folgenutzungen der Immobilie ohne Umbauten, Abbrüche oder Entsiegelungen zukünftig zulässig bleiben.

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Diese Festsetzung entspricht der offenen Bauweise des § 22 Abs. 2 BauNVO, lässt jedoch längere Gebäude als 50 m zu. Die Forderung nach einem seitlichen Grenzabstand entspricht dem Grundzug der Planung des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ und findet innerhalb des gesamten Gewerbegebiets Anwendung. Die Zulässigkeit von Baukörpern über 50 m Länge ist in Gewerbegebieten städtebaulich erforderlich und üblich, um eine praxismgerechte und intensive gewerblichen Nutzung des Baugebiets zu ermöglichen.

4.3 Stellplätze und Nebenanlagen

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

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Die notwendigen Bewegungsflächen der Feuerwehr sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Innerhalb der 40m-Bauverbotszone zur Autobahn sind notwendige Stellplätze und Nebenanlagen oder zur Versorgung notwendige Nebenanlagen nicht zulässig.

4.4 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche wird übernommen. Zur Sicherung einer eigenständigen Grundstückszufahrt auf den nördlichen Grundstücksabschnitt wird eine geringfügige Reduzierung (ca. 35 m²) der festgesetzten Grünfläche zugunsten einer Anpassung der Straßenverkehrsfläche vorgenommen.

4.5 Leitungsrechte

Der vorhandene Mischwassersammler DN 2200 ist bereits im Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ mit einem Leitungsrecht gesichert.

Diese Sicherung wird übernommen und auf der Erweiterungsfläche am nördlichen Rand fortgeführt.

Für die Gas- und Fernwärmeleitungen an der südlichen Plangebietsgrenze werden ebenfalls Leitungsrechte festgesetzt.

4.6 Begrünung der Stellplatzanlagen

Zur Reduzierung der Aufheizung von versiegelten Flächen und zur Staubbindung sollen die Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet mit Bäumen begrünt werden. Um spürbare Effekte zu erzielen ist eine Begrünung mit mindestens einem Baum in einer ausreichenden und begrüntem Baumscheibe je 6 Stellplätze erforderlich und entsprechend festgesetzt.

Auf die Festsetzung eine Begrünung von Dachflächen und Fassaden wird verzichtet. Ein großer Teil der bestehenden Bebauung sind Glashäuser und Hallen, die für eine Dach- oder Fassadenbegrünung nicht tauglich sind. Durch die an drei Seiten das Gewerbegebiet umgebenden öffentliche Grünfläche bzw. Autobahnböschung wird eine Kompensation der hohen Versiegelung im Baugebiet erreicht.

5. Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch eine ca. 80 m lange Stichstraße direkt mit der Olof-Palme-Straße verknüpft. Diese Stichstraße hat keine Wendemöglichkeit, das Wenden kann auf den angrenzenden Zufahrten der Stellplatzanlagen 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 von ca. 38 m² 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 Folgenutzungen 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. Es handelt sich um ein Altanschlussgebiet, da es vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurde. Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW ist das Gebiet daher von der Versickerungs-/Einleitungsverpflichtung für Niederschlagswasser nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) befreit.



Das Plangebiet ist im Bestand mit einer GRZ von 0,95 fast vollständig versiegelt, das anfallende Niederschlagswasser der Stellplatz- und Hofflächen wird abgeleitet.

Der größte Teil der vorhandenen Dachflächen ist an eine vorhandene Muldenrigole zur Versickerung der Niederschlagswässer angeschlossen. Für diese Anlage liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Da diese Anlage erst im August 2016 genehmigt wurde, ist davon auszugehen, dass die Anlage auch für Folge-nutzungen in den vorhandenen Hallen oder auch nach Teilabbruch der Hallen und Neubau genutzt werden wird.

Aufgrund der vorhandenen Rigole wird auf die Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds verzichtet. Sollte in Zukunft die Rigole vergrößert oder an anderer Stelle eine weitere Rigole geplant werden, sind im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren Bodenuntersuchungen vorzunehmen.

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 gemäß § 2a BauGB dargelegt, der Teil der Begründung wird.

Für den größten Teil des Baugebiets besteht bereits Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 4/II „Olof-Palme-Straße“. Hierfür ist im Sinne der möglichen Umweltauswirkungen von einem „Bestand“ auszugehen. Lediglich die über diese Festsetzungen hinausgehenden Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 BauGB oder Auswirkungen auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ sind zu ermitteln und ggf. auszugleichen. Diese möglichen Auswirkungen bestehen in der Erweiterung des Gewerbegebiets in die vormals festgesetzte öffentliche Grünfläche hinein mit bereits in der Vergangenheit versiegelten Bereichen und aus der Vergrößerung der Versiegelungsobergrenzen von 0,9 auf 0,95. Zusätzlich kann ein zum Erhalt festgesetzter Baum nicht mehr erhalten werden.

Im Folgenden wird ein 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 Fachgutachten ergänzt.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Der Versiegelungsgrad beträgt ca. 0,95. Der bestehenden Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ setzt eine Grundflächenzahl von 0,8 und die Überschreitung durch Ver-



siegelung bis 0,9 zu. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 4/II „Olof-Palme-Straße“ hat die zulässige Überschreitung durch Versiegelung bis 0,95 erhöht.

Inwieweit die Erweiterung des Gewerbegebiets in die vormals festgesetzte öffentliche Grünfläche hinein mit bereits in der Vergangenheit versiegelten Bereichen und die Vergrößerung der Versiegelungsobergrenzen von 0,9 auf 0,95 (bezogen auf einen räumlich vergrößerten Bereich) als Eingriffe zu werten und im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind, wird bis zur öffentlichen Auslegung geklärt. Eine neue Versiegelung entsteht in jedem Fall durch die ca. 38 m² große zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche an der Zufahrt von der Olof-Palme-Straße. Hier wird die vorhandene und festgesetzte öffentliche Grünfläche überplant.

Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ festgesetzten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Gartenmarkt“ ist eine Erhaltungsfestsetzung für einen Baum erfolgt. Dieser Baum ist im Bestand nicht vorhanden.

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

Wesentliche Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten sowie auf Tiere und Pflanzen sind voraussichtlich nicht 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 durch die zusätzliche Versiegelung von ca. 35 m² Verkehrsfläche verändert; gegebenenfalls werden in diesem Zusammenhang die in Punkt 6.2 erläuterten zusätzlichen Versiegelungstatbestände zu berücksichtigen sein. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

In Summe ist durch den Planfall als Änderung gegenüber dem Nullfall voraussichtlich (siehe oben) lediglich die zusätzliche Versiegelung von ca. 38 m² Verkehrsfläche zu erwarten.

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 nur unwesentlich verändert (siehe oben). Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser einschließlich der vorhandenen Regenwasserversickerung für die Dachflächenwässer sind nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen im Planfall entsprechen voraussichtlich 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 eine Überschreitung des Langzeitgrenzwerts gemäß 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) für Stickstoffdioxid (NO₂) nicht auszuschließen. Es ist daher wichtig, keinen dauerhaften Aufenthalt von Menschen (Wohnen) im Gebiet zuzulassen.

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

Klimatisch ist wegen der benachbarten stadtklimatischen Wärminsel eine möglichst hohe Begrünung (auch Dach und Fassaden) im Plangebiet zu empfehlen. Festsetzungen zur Stellplatzbegrünung durch Bäume werden getroffen. Die Möglichkeiten der Fassaden- und Dachflächenbegrünung werden wegen der dafür nicht geeigneten Bestandsbebauung nur als gering erachtet.

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; Baudenkmäler befinden sich jenseits der Verkehrsstrassen BAB 1 und Europaring (B 8) wie z.B. die Bayer Kolonie 2 "Anna". Sachgüter sind die gewerblichen Nutzungen und die vorhandenen Leitungen. Wesentliche Auswirkungen auf die Sachgüter sind nicht zu erwarten.



7. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, die Flächen befinden sich im Eigentum bzw. Erbbaurecht derjenigen, die den Bebauungsplan betreiben oder der Stadt Leverkusen. Für untergeordnete, bereits versiegelte Teilflächen am nördlichen Rand (ehemals festgesetzte öffentliche Grünflächen) wird ein Flächenerwerb durch die Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten angestrebt. Die Flächen sollen in den Geltungsbereich einbezogen und dem Gewerbegebiet zugeordnet werden.

8. Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 19.285	m ²
Gewerbegebiet	ca. 18.240	m ²
davon geplant (Erweiterung)	(897)	m ²
Straßenverkehrsfläche geplant	ca. 620 (38)	m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 425	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. Die durch die Planung verursachten Anpassungen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Zufahrt von der Olof-Palme-Straße sind durch die Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten zu übernehmen.

10. Verfahren

Als aktuelle Verfahrensschritte des Bebauungsplans Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ (und der 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren) sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen.

Mit dem Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 177/II „Baumarkt und Gartencenter Olof-Palme-Straße“ in Leverkusen-Bürrig eingestellt. Dieser Beschluss wurde am 27.03.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen werden diese – soweit möglich und erforderlich – in der weiteren Planung berücksichtigt. Die Fachgutachten (Immissionsschutz, Artenschutz) werden in die Planung aufgenommen.

Im weiteren Verfahren schließt sich die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher



Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an. Hierzu werden separate Beschlussvorlagen für das Bebauungsplan- und das FNP-Änderungsverfahren eingebracht.

Leverkusen, 29. März 2017

gez. Petra Cremer
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung

gez. Terlinden
Stadt Leverkusen
Fachbereich Umwelt