



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1048/2011

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-V21/I-dri/extern

Dezernat/Fachbereich/AZ

07.06.11

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	27.06.2011	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	04.07.2011	Beratung	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 21/I "Smidt Wohncenter - Möbelhaus II und Lagergebäude" in Leverkusen-Wiesdorf

- Beschluss über die öffentliche Auslegung (beschleunigtes Verfahren, § 13 a BauGB)
- Planungs- und Baubeschluss Verkehrsmaßnahmen Carl-Duisberg-Straße

Beschlussentwurf:

1. Der Bau- und Planungsausschuss billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 21/I „Möbel Smidt – Möbelhaus II und Lagergebäude“ einschließlich der Begründung, des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrags.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans ist zusammen mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung, mit dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans und mit dem Entwurf des Durchführungsvertrags für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
3. Der Planung und dem Bau bzw. der Umsetzung der verkehrlichen Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum im Bereich der Carl-Duisberg-Straße wird zugestimmt (vgl. Anlage 3 der Vorlage):
 - Herstellung einer signalisierten Fußgängerfurt in der südlichen Zufahrt zum Kreuzungsbereich Carl-Duisberg-Straße/Manforter Straße,
 - Herstellung einer zusätzlichen Linksabbiegespur und Gehwegüberfahrt in der Carl-Duisberg-Straße auf das Plangebiet,
 - Herstellung einer zusätzlichen Ausfahrtsspur aus dem Smidt-Parkhaus (Haupthaus) auf die Carl-Duisberg-Straße und
 - Anpassungsarbeiten an der Signalsteuerung der Lichtsignalanlagen der Knotenpunkte Europaring/Carl-Duisberg-Straße, Carl-Duisberg-Straße/Manforter Straße sowie Willy-Brandt-Ring/Carl-Duisberg-Straße.

Rechtsgrundlagen:

§ 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 a und § 12 Baugesetzbuch (BauGB) und § 125 BauGB

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I.

gezeichnet:
Mues

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1048/2011
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Frau Drinda / FB 61 / -6131

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.

(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da mit dem vorgelegten Konzept des Investors städtebauliche Zielsetzungen für diesen Teilraum in Leverkusen-Wiesdorf umgesetzt werden können. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entschieden.

Das Planverfahren ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 12.07.2010 beschlossenen "Arbeitsprogramms Verbindliche Bauleitplanung 2010/2011" (Vorlage Nr. 0415/2010) nicht enthalten. Dafür wurde ein anderes Planverfahren zurückgestellt.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten sowie für notwendig werdende bauliche und technische Verkehrsmaßnahmen werden durch den Investor übernommen. Dies wird Gegenstand des Durchführungsvertrages.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

Siehe oben

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

Siehe oben

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss)

Begründung:

Die Smidt Wohncenter GmbH in Leverkusen-Wiesdorf beabsichtigt, auf der Fläche zwischen dem Haupthaus am Ludwig-Erhard-Platz und dem Gebäudekomplex mit Sponti-Möbelmarkt ein Möbelhaus II („Junges Wohnen“) neu zu errichten. Dieses neue Objekt ersetzt künftig den bestehenden „Sponti“-Möbelmarkt, dieser Gebäudekomplex wird im Wesentlichen der Lager- und Kommissioniernutzung dienen und einen Möbelrestpostenmarkt mit max. 799 m² Verkaufsfläche aufnehmen. Die planungsrechtlich zulässige Verkaufsfläche am Standort wird sich damit von derzeit 10.700 m² auf max. 15.799 m² vergrößern.

Wegen der Altablagerung SW 2004 sind gemäß dem Umweltkonzept Erdarbeiten, erstellt von Dr. Tillmanns & Partner GmbH, die Flächen grundsätzlich zu versiegeln. Nicht versiegelte Flächen (z. B. Pflanzflächen) sind nur in sehr begrenztem Umfang möglich und sollen insbesondere bei Neugestaltungsmaßnahmen erhöhte bautechnische Anforderungen zur Verhinderung eines Sickerwassereintrags erfüllen. Der im o. g. Bereich vorhandene Grünstreifen entlang der Carl-Duisberg-Straße (im festgesetzten Sondergebiet) wird neu angelegt; in diesem Zuge entfallen die dort vorhandenen Großbäume. Diese werden durch Neupflanzungen ersetzt. Für die Anlage der Fußgängerfurt entfällt des Weiteren ein Straßenbaum im südwestlichen Kreuzungsbereich Carl-Duisberg-Straße/Manforter Straße.

Bebauungsplanverfahren:

Auf Antrag des Vorhabenträgers wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Leverkusen am 21.03.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 21/I beschlossen (Vorlage Nr. 0926/2011).

In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde die Öffentlichkeit auf die Informations- und Beteiligungsmöglichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hingewiesen. Die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange (TÖB) wurden frühzeitig beteiligt. Den bisherigen Stellungnahmen, die sich u. a. auf die geplante Einzelhandelsentwicklung und deren fachgutachterliche Beurteilung bezogen, konnte gefolgt werden. Eine Klärung der erforderlichen Maßnahmen bezogen auf die mögliche Existenz von Kampfmitteln ist noch nicht abgeschlossen.

Die planerischen Regelungen bzgl. der Zulässigkeit des Vorhabens werden gemäß § 12 BauGB im

- vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
- im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans wird, und
- im Durchführungsvertrag.

getroffen. Über den Vertrag werden insbesondere auch die Maßgaben zum Umgehen mit den vorhandenen Altablagerungen gesichert.

Die beiden Bebauungspläne Nr. 168/I „Gewerbegebiet Carl-Duisberg-Straße – Einschränkung der Einzelhandelsnutzung“ und Nr. 122a/I „Wiesdorf-Süd – Europaring“ werden hiermit überplant. Der bisher im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan V 16/I „Smidt Wohncenter – Haus II“ wird im Zuge des Planverfahrens hingegen vollständig (einschließlich des Durchführungsvertrags) aufgehoben.

Das Planverfahren ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 12.07.2010 beschlossenen "Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2010/2011" (Vorlage Nr. 0415/2010) nicht enthalten, dafür wurde die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 169/I „Eumuco-Gelände/Josefstraße“ vorerst zurückgestellt.

Verkehrsmaßnahmen (Fachbereich Tiefbau):

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt sowohl für den Kundenverkehr als auch für die Anlieferung über die Carl-Duisberg-Straße. Über die leistungsfähige Bundesstraße B 8 (Friedrich-Ebert-Straße, Europaring), sowie den Willy-Brandt-Ring als Autobahnzubringer zur A 3, ist der Standort an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurde auf Basis der Vorhabenplanung ein Verkehrsgutachten durch die Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH erstellt. Berücksichtigt wurden auch städtebauliche Entwicklungen auf zum Teil untergenutzten Flächen im Umfeld des Plangebietes (Areal ehem. Ganser-Brauerei, Gelände der Bayer Real Estate GmbH auf der westlichen Seite der Carl-Duisberg-Straße).

Im Gutachten werden folgende Verkehrsmaßnahmen definiert, die mit dem Fachbereich Tiefbau abgestimmt sind:

- a) Bauliche Anpassungsmaßnahmen im Straßenraum der Carl-Duisberg-Straße:
- Herstellung einer signalisierten Fußgängerfurt in der südlichen Zufahrt des Kreuzungsbereichs Carl-Duisberg-Straße/Manforter Straße gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, um eine verkehrlich angemessene fußläufige Wegebeziehung zwischen den Standorten des Smidt Wohncenters beiderseits der Carl-Duisberg-Straße herzustellen.
 - Herstellung eines zusätzlichen, nicht signalisierten Linksabbiegestreifens und Gehwegüberfahrt in der Carl-Duisberg-Straße auf das Plangebiet gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, um eine verkehrliche Erschließung des Möbelhauses II für Kundenverkehre zu gewährleisten.
 - Herstellung einer zusätzlichen, baulich separaten und nicht signalisierten Ausfahrtspur aus dem Smidt-Parkhaus (Haupthaus) auf die Carl-Duisberg-Straße gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, um die Konflikte zwischen Fußgängern und Kfz-Verkehr im Kreuzungsbereich Carl-Duisberg-Straße/Manforter Straße zu reduzieren.
- b) Anpassungsarbeiten an der Signalsteuerung von Lichtsignalanlagen:
- Installation eines zusätzlichen Signalprogramms am Knotenpunkt Europaring/Carl-Duisberg-Straße zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit in den Verkehrsspitzenstunden unter besonderer Berücksichtigung der Verkehrszunahme auf der Geradeausspur vom Europaring in die Carl-Duisberg-Straße.
 - Anpassung des Signalprogramms am Knotenpunkt Carl-Duisberg-Straße/Manforter Straße unter der Berücksichtigung einer zusätzlichen Fußgängerfurt in der südlichen Zufahrt und der Einrichtung des Rechtsabbiegers aus dem Smidt-Parkhaus (Haupthaus).
 - Installation eines zusätzlichen Signalprogramms für den Knotenpunkt Willy-Brandt-Ring/Carl-Duisberg-Straße zur Verbesserung des Abflusses der Linksabbieger aus der nördlichen Zufahrt in der werktäglichen Abendspitzenstunde.

Unter der Voraussetzung, dass die o. g. Maßnahmen umgesetzt werden, wird im Verkehrsgutachten eine ausreichende Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität für eine Realisierung des konkreten Vorhabens (gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag) nachgewiesen. Die Maßnahmen sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren und umzusetzen. Regelungen hierzu werden Gegenstand eines Bauvertrages, zu dessen Abschluss sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

Die Maßnahmen erfolgen innerhalb des vorhandenen Straßenraums der Carl-Duisberg-Straße. Eine Einbeziehung der betroffenen Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans V 21/I oder eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 122a/I (nördlicher Abschnitt des Straßenzugs) ist nicht erforderlich.

Anlage/n:

BPlan_V21I_Offenlage_Anlage 1_B-PLAN
BPlan_V21I_Offenlage_Anlage 2_TEXTL Fest
BPlan_V21I_Offenlage_Anlage 3_V+Eplan_A3
BPlan_V21I_Offenlage_Anlage 4a_Vertragsentwurf
BPlan_V21I_Offenlage_Anlage 4b_Vertragsanlage_A3
BPlan_V21I_Offenlage_Anlage 5_BEGRÜNDUNG
BPlan_V21I_Offenlage_Anlage 6_Vorprüfung
BPlan_V21I_Offenlage_Anlage 7_SN Handel