

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

**- Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB  
(Auszüge zum Thema Handel/Gewerbe) -**

## Stellungnahmen der Stadt Bergisch Gladbach vom 06.05.2011



II-2 Stadtentwicklung | Kommunale Verkehrsplanung

Charlotte Brincker

Telefon: 02202-14-1290

6. Mai 2011

### **Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V21/1 „Smidt Wohncenter – Möbelhaus II und Lagergebäude“ – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Am 21. März 2011 hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V21/1 „Smidt Wohncenter – Möbelhaus II und Lagergebäude“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Die Aufforderung zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist bei der Stadt Bergisch Gladbach am 8. April 2011 eingegangen. Aufgrund der kurzen Bearbeitungszeit bis zum 22. April 2011 inklusive der Osterferien hat die Stadt Bergisch Gladbach um Aufschub der Frist bis zum 6. Mai 2011 gebeten. Diese Fristverlängerung hat die Stadt Leverkusen am 13. April 2011 gewährt. Im Anschluss an die vorliegende Beteiligung wird ein Bebauungsplanentwurf erstellt, danach besteht während einer einmonatigen Auslegung des Planentwurfs erneut die Möglichkeit, Stellung zu dem Vorhaben zu nehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Leverkusener Stadtteil Wiesdorf. Er wird im Norden durch die Manforter Straße, im Westen durch die Carl-Duisberg-Straße, im Osten durch die Bahntrasse Köln-Düsseldorf sowie im Süden durch den Willy-Brandt-Ring begrenzt. Der genaue Planbereich ist dem Anhang zu entnehmen.

Die Stadt Leverkusen verfolgt mit dem Vorhaben das Ziel, den Standort im Übergangsbereich von der City in Leverkusen-Wiesdorf zu gewerblich geprägten südlichen Lagen städtebaulich aufzuwerten und neu zu ordnen. Insgesamt soll das Gebiet in Richtung Innenstadt entwickelt werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Möbelhaus geschaffen werden. Die Smidt Wohncenter GmbH plant die Errichtung eines Möbelmarktes „Junges Wohnen“ zwischen dem bereits bestehenden Möbelhaupthaus mit rund 26.300 Quadratmetern Verkaufsfläche am Ludwig-Erhard-Platz und dem ebenfalls von der Smidt Wohncenter GmbH betriebenen Sponti-Möbelmarkt mit 10.700 Quadratmetern Verkaufsfläche. Die Flächen des derzeitigen Sponti-Marktes sollen künftig der Warenausgabe und Lagerung dienen. Für den neuen Markt sieht die Planung eine Verkaufsfläche von insgesamt rund 15.700 Quadratmetern und einer Bruttogeschossfläche von 22.000 Quadratmetern, verteilt auf drei Geschosse, vor. Durch die Aufgabe der Verkaufsflächen des derzeitigen Spontimarktes erhöht sich die Verkaufsfläche am Standort insgesamt um rund 5.000 Quadratmeter.

Der bestehende Bebauungsplan V16 I „Smidt Wohncenter - Haus II“ weist für den zu überplanenden Bereich Flächen mit der Zweckbestimmung „Möbelverkauf“ (Sponti-Markt) sowie Lagernutzung aus. Dieser Bereich soll zusammen mit der sich nördlich anschließenden Fläche, die von den Bebauungsplänen 168/1 „Gewerbegebiet Carl-Duisberg Straße – Einschränkung der Einzelhandelsnutzung“ sowie 122a/1 „Wiesdorf-Süd – Europaring“ erfasst wird, überplant werden. Der derzeitige Flächennutzungsplan stellt im geplanten Geltungsbereich im Norden eine Gewerbefläche, im Süden ein Sondergebiet für großflächigen Möbeleinzehandel dar. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll der südliche Bereich gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet, der nördliche Bereich gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt ausgewiesen werden. Damit erfolgt also eine Nutzungsänderung. Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, muss bei gesicherter städtebaulicher Ordnung auf der Ebene des Flächennutzungsplans kein Änderungsverfahren durchgeführt werden. Dieser ist lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Durch die Vergrößerung des Standortes wird sich auch das Sortiment des Möbelstandortes deutlich erweitern. Zu dem bisher eher konventionellen Sortiment kommen preisgünstigere und designorientierte Sortimente hinzu, die vor allem jüngere Zielgruppen stärker ansprechen. Dagegen ist grundsätzlich aus Sicht der Stadt Bergisch Gladbach nichts einzuwenden. Als kritisch ist allerdings das zentrenrelevante Randsortiment einzustufen. In Bergisch Gladbach gibt es mehrere Geschäfte, deren Angebot sich mit den Randsortimenten des Möbeldiscounters überschneidet. Diese Betriebe zeichnen sich durch eine hohe Beratungsintensität und eine sowohl örtliche als auch überörtliche Nachfrage und damit einen regional bedeutsamen Einzugsbereich aus. Zu ihrem Sortiment gehören unter anderem Haushaltsgegenstände wie Geschirr, Koch- und Bratgeschirr, elektronische und nicht-elektronische Küchengeräte sowie Einrichtungsgegenstände. Ebenso zählen Dekorationsartikel, Glaswaren und keramische Erzeugnisse dazu.

Zusammen mit dem bereits vorhandenen Möbelhaus muss das Vorhaben außerdem schon als Agglomeration gewertet werden, so dass die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente faktisch größer ist. In Frage zu stellen ist darüber hinaus auch die faktische Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Wiesdorf auf eine Größenordnung, die nicht mehr als Nebenzentrum gewertet werden kann. Hier sollten sowohl die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Region, aber auch in Leverkusen selber nochmals untersucht werden.

Aus diesem Grund sieht die Stadt Bergisch Gladbach die Realisierung des neuen Möbelmarktes „Junges Wohnen“ als kritisch an. Dieser kann zu Kaufkraftabflüssen und damit einer Beeinträchtigung der hiesigen Fachgeschäfte führen. Somit können auch die negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht ausgeschlossen werden. Zwar ist im weiteren Verfahren eine gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung der Einzelhandelsnutzung vorgesehen. Ebenso sollen die Verkaufsflächengrößen sowie die Sortimente festgelegt werden. Die Stadt Bergisch Gladbach bittet jedoch ausdrücklich um eine genaue Definition der Sortimente und hier vor allem der geplanten Randsortimente sowie Angaben zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche.

# Stellungnahmen der Stadt Burscheid vom 05.05.2011

		<i>Am 10/05/11 -&gt; Dr. -&gt; 610 ev</i>	
Stadt Burscheid	Postfach 1420 Höhestraße 7-9	51390 Burscheid 51399 Burscheid	<b>STADT BURSCHEID</b> DER BÜRGERMEISTER
Der Oberbürgermeister Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen			Stab Stadtentwicklung und Umwelt
<i>Anmeldung zum Newsletter unter www.burscheid.de</i>			
Bei Rückfragen Frau Stichel	Telefon / Telefax (02174) 670-413 / 670-19-413	E-Mail planung@burscheid.de	Datum 05. Mai 2011
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan V21/I „Smidt Wohncenter – Möbelhaus II und Lagergebäude“ Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB – Ihr Schreiben vom 04.04.2011</b>			
Sehr geehrte Frau Steckel, sehr geehrte Damen und Herren,			
<p>ich nehme Bezug auf Ihr Schreiben vom 04.04.2011 und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und komme nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen zu dem Ergebnis, dass die Planung zu absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen in den Zentren Burscheid und Hilgen führt. Zwar ist das Segment Möbel selbst nicht in Burscheider Liste für zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente enthalten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Planung insbesondere auf die in Burscheid zentrenrelevanten Segmente Leuchten, Porzellan, Keramik und Glas Auswirkungen hat.</p> <p>Es wird daher angeregt, sicherzustellen, dass sich mit Umsetzung der Planungsabsicht keine negativen Auswirkungen für die Zentren Burscheid und Hilgen im Bezug auf die zentrenrelevanten Sortimente ergeben. Gerade Kommunen mit gewachsenen Stadtzentren verlieren durch großflächige Einzelhandelsangebote in Nachbarkommunen an Kaufkraft.</p> <p>Darüber hinaus haben solche großflächigen Einzelhändler einen nicht zu unterschätzenden Einfluss auf das Einkaufsverhalten der Kunden. Den Kunden wird suggeriert, dass Einkaufen ein stetes Konsumerlebnis und weniger eine Versorgungsnotwendigkeit ist. Dies führt im Ergebnis zu weiteren wirtschaftlichen Schwierigkeiten des Facheinzelhandels mit anerkannt kompetenter Beratung und gutem Service wie in Burscheid vorhanden.</p> <p>Bei den Planungen sind die Auswirkungen des Einkaufszentrums auf die Einzelhandelsunternehmen der angrenzenden Kommunen zu berücksichtigen. Es wird daher angeregt, durch</p>			
<b>Zentrale:</b> Tel.: 02174 670-0 Fax: 02174 670-111 E-Mail: post@burscheid.de Internet: www.burscheid.de	<b>Besuchszeiten:</b> Mo.: 8:15 bis 18:00 Uhr Di, Do.: 8:15 bis 16:00 Uhr Fr.: 8:15 bis 12:00 Uhr Mi.: geschlossen In der Zeit von 12:00 Uhr bis 14:00 Uhr sowie mittwochs sind die Mitarbeiter nur nach vorheriger Terminvereinbarung erreichbar.	<b>Bankverbindung:</b> Kreissparkasse Köln SWIFT (BIC): COKSDE33 Volksbank Remscheid-Solingen eG Raiffeisenbank Rhein-Berg eG Postbank Köln	Konto: 0 381 101 204 BLZ 370 502 99 IBAN: DE37 370 502 990 381 101 204 Konto: 754 119 BLZ 340 600 94 Konto: 3 600 769 013 BLZ 370 695 21 Konto: 7 446 503 BLZ 370 100 50

- 2 -

Gutachten nachzuweisen, dass sich keine negative Zentrenrelevanz durch die Planung in den angrenzenden Kommunen einstellen wird.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, slanted strokes.

Berger

# Stellungnahmen der Stadt Langenfeld vom 15.04.2011

 Stadt  
Langenfeld

*Am 21.04.11  
↳ 613 Dr 24 + 612  
↳ 610 2V*



Der Bürgermeister

Stadtverwaltung Leverkusen  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

Z	STADT LEVERKUSEN Eingegangen am
20.04.11	C-9 Uhr
FB 61	Az.

## Referat Stadtplanung und Denkmalschutz

Stadt Langenfeld Rhld.  
Rathaus  
Konrad-Adenauer-Platz 1  
40764 Langenfeld  
Postfach 15 65  
40740 Langenfeld

Stephan Anhalt  
Mein Zeichen 510  
Zimmer 287  
Telefon 02173 · 794-5100  
Fax 02173 · 794-95100  
stephan.anhalt@langenfeld.de  
www.langenfeld.de

Montag – Freitag 8:00 – 12:00  
Donnerstag 14:00 – 17:00

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 21/I „Smidt Wohncenter- Möbel- haus II und Lagergebäude“

Ihr Schreiben vom 04.04.2011, Zeichen 610-V-21/I-ste

Stellungnahme der Stadt Langenfeld gemäß § 2 (2) BauGB

15.04.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem in Betreff genannten Bauleitplan nehme ich im Rahmen der nachbargemeindlichen Abstimmung gemäß § 2 (2) BauGB wie folgt Stellung:

Im zu erstellenden Verträglichkeitsgutachten der geplanten Einzelhandelsansiedlung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Langenfeld zu prüfen. Hierzu erhalten Sie das vom Rat am 04.05.2010 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Langenfeld zur Berücksichtigung.

Die Planung beabsichtigt eine Verlagerung und Erweiterung eines Betriebsteils des Wohncenters Smidt in nördliche Richtung. Hierdurch wird der räumlich-betriebliche Zusammenhang zum Haupthaus an der Manforter Straße deutlich verbessert. Folglich entsteht eine Funktionseinheit mit rund 42.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sinne des Punktes 2.7.3 des Einzelhandelserlasses NRW, so dass gutachterlich darzulegen ist, ob das Gesamtprojekt mit seinem Umsatz noch dem Kongruenzgebot gemäß § 24 a (3) LEPro entspricht und nicht die sortimentspezifische Kaufkraft der Stadt Leverkusen übertrifft.

Im Übrigen ist auf geeignete Weise sicherzustellen, dass der vorhandene Sponti-Markt mit der Eröffnung des neuen Möbelmarktes aufgegeben wird.

Um eine weitere Beteiligung im Planverfahren wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

*Anhalt*

Anhalt

Anlage

Stadt-Sparkasse Langenfeld • Kto 200 022 • BLZ 375 517 80  
SWIFT-BIC WELADED1LAF • IBAN DE4737551780000200022  
USt.-IdNr.: DE 121396773

# Stellungnahme der Stadt Monheim am 13.05.2011

**DER BÜRGERMEISTER**  
*Wirtschaftsförderung und Stadtplanung*



Stadtverwaltung - Postfach 10 06 81 - 40770 Monheim am Rhein

Stadtverwaltung Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung und  
Bauaufsicht  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

3	STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:	
10.05.2011	7-8 Uhr
Fb:	Az:

*U. M. Steckel*  
*→ Dr. → 610 2 V*

Bereich:  
**Stadtplanung**

Auskunft erteilt  
Frau Frey  
Rathaus, Zimmer 222  
Telefon: 02173 / 951 612  
Telefax: 02173 / 951 25 612  
E-Mail: [kfrey@monheim.de](mailto:kfrey@monheim.de)  
[www.monheim.de](http://www.monheim.de)

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen (bitte stets angeben!)  
61/1 Frey

Datum  
13.05.2011

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan V21/I „Smidt Wohncenter – Möbelhaus II und Lagergebäude“

Sehr geehrte Frau Steckel,

mit Schreiben vom 04.04.2011 haben Sie die Stadt Monheim am Rhein gem. § 4 Abs. 1 BauGB an Ihrem Planungsprozess beteiligt.

Zu der oben genannten Planung hat die Stadt Monheim am Rhein keine Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

*U. M. Steckel*  
i.A. (Waters)

Rathausplatz 2, 40770 Monheim am Rhein  
Telefon: (0 21 73) 9 51-0, Telefax: (0 21 73) 9 51-8 99  
Internet: <http://www.monheim-am-rhein.de>

Öffnungszeiten des Stadtbüros:  
montags, dienstags, mittwochs von 08:00 bis 12:00 Uhr  
donnerstags von 12:00 bis 12:00 und 15:00 bis 17:30 Uhr  
freitags von 08:00 bis 11:30 Uhr

Öffnungszeiten der Bürgerbüros:  
montags, dienstags, donnerstags von 07:30 bis 17:30 Uhr  
mittwochs und freitags von 07:30 bis 12:00 Uhr

#### Bankverbindungen der Stadtbank:

Stadtsparkasse Düsseldorf  
Rathausbank Monheim  
Deutsche Bank Monheim  
Deutsche Postbank Köln

Konto-Nr.	Bankleitzahl
87006 615	300 501 00
1 003 018	376 695 21
4 331 777	300 700 10
7 10-504	376 100 50

## Stellungnahmen der IHK vom 21.04.2011



Industrie- und Handelskammer  
zu Köln

IHK Köln | Zweigstelle Leverkusen/Rhein-Berg  
An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen

Stadt Leverkusen  
Stadtplanung und Bauaufsicht  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom  
**610-V 21/I-ste | 04.04.2011**

Unser Zeichen | Ansprechpartner  
**Holt | Sebastian Holthus**

E-Mail  
**sebastian.holthus@koeln.ihk.de**

Telefon | Fax  
**02171 4908-903 | 02171 4908-909**

Datum  
**21. April 2011**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V21/I „Smidt Wohncenter - Möbelhaus II und Lagergebäude“  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4  
Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorhabenbezogene Bebauungsplan V21/I „Smidt Wohncenter - Möbelhaus II und Lagergebäude“ sieht den Neubau eines neuen Verkaufshauses zwischen dem Haupthaus der Firma Smidt und dem bestehenden Sponti-Markt, der zukünftig als Lagergebäude genutzt werden soll, vor.

Grundsätzlich bedauern wir den Wegfall von Gewerbeflächen durch Handelsnutzungen. Allerdings handelt es sich bei dem vorgesehenen Gelände um einen Randbereich des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes, der aufgrund der städtebaulichen Strukturen im direkten Umfeld nur schwer als reiner Gewerbestandort zu entwickeln wäre, so dass hier die vorgesehene Nutzung sowohl funktional als auch städtebaulich als sinnvoll erachtet werden kann.

Darüber hinaus ist die integrierte Lage des Möbelhauses sehr zu begrüßen. So befindet sich das Haupthaus der Firma Smidt bereits seit Jahren laut Flächennutzungsplan im Kerngebiet. Im Handlungsprogramm Einzelhandel wird der Standort des Haupthauses als Zentrumsergänzung definiert. Diese innerstädtische Lage ist für ein Möbelhaus dieser Größenordnung äußerst selten und sehr zu befürworten. Um jedoch im Wettbewerb mit anderen großen und vergleichbaren Möbelhäusern, meist auf der Grünen Wiese, bestehen zu können, bedarf es einer ständigen Anpassung an die aktuelle Marktsituation. So soll der geplante Sponti-Markt neben dem klassischen SB-Sortiment zusätzlich das preisbewusste Segment „Junges Wohnens“ abdecken. Daher ist eine Vergrößerung des Gesamtstandortes für den langfristigen Fortbestand des Möbelhauses äußerst wichtig, so dass wir den Planungen positiv gegenüberstehen.

Industrie- und Handelskammer zu Köln | Zweigstelle Leverkusen/Rhein-Berg  
An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen | Internet: [www.ihk-koeln.de](http://www.ihk-koeln.de)  
Tel. 02171 4908-0 | Fax 02171 4908-909

Zwar wird durch die geplante Verkaufsflächenvergrößerung auch die mögliche Fläche für die zentrenrelevanten Sortimente erweitert, was jedoch aufgrund der untergeordneten Rolle im Verhältnis zur Gesamtfläche keine gravierenden Auswirkungen nach sich ziehen dürfte.

Auf der westlichen Seite der Carl-Duisberg-Straße befinden sich sowohl die Einfahrt zum Parkhaus des Haupthauses der Firma Smidt, als auch eine LKW-Einfahrt zum Bayer-Werksgelände. Da in unmittelbarer Nähe hierzu auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Einfahrt zu dem geplanten Sponti-Markt vorgesehen ist, regen wir an, die verkehrliche Situation dahingehend zu überprüfen, dass ein störungsfreier LKW-Verkehr für die Firma Bayer gewährleistet ist.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln  
In Vertretung



gez. Eva Babatz  
stellv. Geschäftsführerin | Zweigstellenleiterin  
Zweigstelle Leverkusen/Rhein-Berg

## Stellungnahmen der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH vom 13.04.2011

### **Frühzeitige Beteiligung der Fachbereiche und städtischen (Teil-) Betriebe**

- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan V21/I „Smidt Wohncenter – Möbelhaus II und Lagergebäude“ in Leverkusen-Wiesdorf**

**Abfrage gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB („Vorprüfung des Einzelfalls“)**

### **Stellungnahme der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (WfL)**

Die Wirtschaftsförderung unterstützt die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans V21/I, der dem Unternehmen Smidt die rechtliche Grundlage für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung im regionalen Kontext gibt, weitere Arbeitsplätze angesiedelt werden und Wirtschaftskraft am Standort gebunden wird.

Weiterhin begrüßt die WfL durch die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes und die damit einhergehende räumliche Umorganisation der Einzelhandels- und Lagerflächen die bessere Anbindung der bisherigen Verkaufsflächen „Junges Wohnen“ an das Kerngebiet City Leverkusen und ihre Einzelhandelsfunktion. Hierdurch wird mehr Kundenfrequenz in das Umfeld der City gebracht, wodurch ein unmittelbarer, auch fußläufiger Austausch mit den Haupthandelslagen der City, insbesondere über den derzeit strukturell geschwächten südöstlichen Teil („City Center“) ermöglicht wird.

Die WfL weist darauf hin, dass die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche um 5.000 qm ausschließlich auf das Kernsortiment Möbel und Einrichtungsgegenstände oder in geringem Maße auf nicht-zentrenrelevante Randsortimente begrenzt bleiben muss. Eine Ausweitung von zentrenrelevanten Randsortimenten ginge zulasten von Anbietern entsprechender Sortimente im Kerngebiet City Leverkusen und könnte insbesondere den Facheinzelhandel im westlichen Teil der City deutlich schwächen.

Leverkusen, 13.04.2011 - WfL-Bertelsmeier