**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 21/I
„Smidt Wohncenter – Möbelhaus II und Lagergebäude“
- Begründung (Entwurf) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB -**

erstellt durch Tischmann Schrooten Planungsbüro (Rheda-Wiedenbrück) in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Leverkusen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 21/I „Smidt Wohncenter - Möbelhaus II und Lagergebäude“ ist grob wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Bahnstrecke Köln-Düsseldorf
- im Süden durch den Willy-Brandt-Ring
- im Westen durch die Carl-Duisberg-Straße
- im Norden durch die Manforter Straße.

Im Einzelnen sind folgende Flächen betroffen: Gemarkung Wiesdorf, Flur 18

- Flurstücke Bestand: 83, 389, 390, 391, 398, 454, 455, 456
- Flurstücke Erweiterung: 138, 399, 453, 530, 531, 532.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Ausgangslage / Problemdarstellung

Planungsanlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 21/I „Smidt Wohncenter – Möbelhaus II und Lagergebäude“ ist eine angestrebte Vergrößerung und Verlagerung des im Plangebiet ansässigen Möbelhauses „Sponti“ (Möbelhaus II) mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 10.700 m² auf max.15.799 m² Verkaufsfläche im Plangebiet.

Die Flächen an der Carl-Duisberg-Straße zwischen Manforter Straße und Willy-Brandt-Ring befinden sich im Übergangsbereich von der City in Leverkusen-Wiesdorf in die gewerblich geprägten südlichen Lagen von Wiesdorf. Um dieser Situation gerecht zu werden, sind die Flächen neu zu ordnen und städtebaulich aufzuwerten. Die dort bestehende Baulücke ist dabei zu schließen.

Vor diesem Hintergrund soll eine Verlagerung des Möbelhauses II in die Baulücke im nördlichen Teil des Plangebiets ermöglicht werden. Hierfür sind zwei Neubauten

mit insgesamt 15.000 m² Verkaufsfläche geplant: an der Carl-Duisberg-Straße ein Möbelhaus mit ca. 24.000 m² Bruttogeschossfläche auf drei Geschossen und an der Manforter Straße ein deutlich untergeordnetes Ergänzungsgebäude. Dabei sind drei Baustufen vorgesehen. Die erste Baustufe stellt der Neubau des Möbelhauses II mit ca. 6.800 m² Grundfläche dar. Als weitere Baustufen sind eine Erweiterung des Möbelhauses II um ca. 1.300 m² Grundfläche und das separate Ergänzungsgebäude mit ca. 600 m² Grundfläche vorgesehen.

Im Süden im Bereich des derzeitigen Möbelhauses II mit der Lager- und Kommissionierhalle bleibt der Gebäudebestand erhalten. In dem vorhandenen Gebäude soll zukünftig nur noch eine untergeordnete Einzelhandelsnutzung mit einem kleinflächigen „Möbelrestpostenmarkt“ von max. 799 m² Verkaufsfläche verbleiben. Der weitere bauliche Bestand soll künftig insgesamt als Warenausgabe sowie Lager- und Kommissioniergebäude dienen. Es sichert den notwendigen Wareneinfluss u.a. zu den Verkaufsflächen des Möbelhauses.

Mit dem Neubau des Möbelhauses II entwickelt sich der Standort des Smidt Wohncenters in Leverkusen-Wiesdorf dann wie folgt:

- A) Möbelhaus I Smidt „Konventionelles Wohnen“ mit Anschluss an die Wiesdorfer City (außerhalb des vorliegenden Plangebiets)
- B) Möbelhaus II Smidt „Junges Wohnen“ (nördlicher Teil des Plangebiets)
- C) Lager- und Kommissioniergebäude Fa. Smidt mit kleinflächigem Möbelrestpostenmarkt (südlicher Teil des Plangebiets)

Die mit dem Vorhaben verbundene Verlagerung des überwiegenden Teils der Verkaufsflächen aus dem südlichen in den nördlichen Teil des Plangebiets soll außerhalb des Bauleitplanverfahrens zusätzlich mittels Baulast zur Aufgabe der bisherigen Verkaufsfläche am Altstandort (mit Ausnahme des geplanten Möbelrestpostenmarkts) gesichert werden (vgl. Kapitel 6.1).

Das Plangebiet ist bereits durch drei Bebauungspläne überplant (siehe Kapitel 5.3). Im Rahmen der bestehenden Festsetzungen lässt sich die Vorhabenplanung nicht realisieren. Vor diesem Hintergrund wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plan) V 21/I „Smidt Wohncenter - Möbelhaus II und Lagergebäude“ erforderlich.

3. Planungsziele

Der Stadtteil Wiesdorf stellt mit dem Smidt Wohncenter heute bereits einen etablierten Standort für den Möbeleinkauf dar. Mit der Maßnahme zur Neuordnung und Erweiterung östlich der Carl-Duisberg-Straße soll die Funktion Leverkusens als Mittelzentrum und als Standort zur Versorgung mit langfristigen Gütern weiter gestärkt werden.

Durch eine Verlagerung und Entwicklung des Möbelmarkts II in Richtung Innenstadt kann das städtebauliche Ziel der weiteren Stärkung der City durch eine zielführende und geordnete Weiterentwicklung des Einzelhandels am Innenstadtrand unterstützt und weiter verfolgt werden. Mit der damit verbundenen Schließung der bestehenden

Baulücke an der Carl-Duisberg-Straße zwischen dem heutigen „Sponti-Markt“ und dem Autohaus an der Ecke Carl-Duisberg-Straße/Manforter Straße kann ein wesentlicher Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung dieses Bereichs geleistet werden. Die Neuordnung der Nutzungen zum Möbelverkauf und zur Lagerung/Kommissionierung soll durch den vB-Plan V 21/I planungsrechtlich definiert werden. Eine konkrete vorhabenbezogene Planung wird aufgrund des vorgesehenen Nutzungsspektrums und der Bedeutung für die Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt für sinnvoll und angemessen erachtet. Wie bereits im Ursprungsplan für den heutigen „Sponti“-Standort ist die Definition des Verkaufsflächenumfangs dabei eine der zentralen Regelungen. Gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Vorgabe von höchstens 10.700 m² Verkaufsfläche (VK) sollen künftig im Plangebiet maximal 15.799 m² VK zugelassen werden, die sich in 15.000 m² für den Möbelmarkt selbst und bis zu 799 m² für den geplanten Möbelrestpostenmarkt aufteilen.

Durch das Planverfahren werden bestehende Verkaufsflächen bzw. Sondergebietsflächen in Richtung der Stadtmitte Wiesdorf verlagert und der gewerbliche Lager- und Logistikbereich erweitert. Hierdurch wird auch dem Ziel der Gewerbeflächenentwicklung Rechnung getragen, eine Einzelhandelsprägung der Grundstücke am Willy-Brandt-Ring wird so vermindert.

Der Bebauungsplan soll insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer der Lage angemessenen Gestaltqualität sowie verträgliche Einzelhandelsstrukturen sicherstellen.

4. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren soll als beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Der Einsatz dieses rechtlichen Instruments ist sinnvoll, um das Projekt zeitnah umsetzen zu können. Mit der Planaufstellung soll die angestrebte Neuordnung und Weiterentwicklung von city-nah gelegenen Flächen planungsrechtlich vorbereitet werden. Diese sind insgesamt von Bebauung umgeben, der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung. Auf Grund der Größe des Plangebiets handelt es sich hier um den Falltyp Nr. 2 nach § 13a BauGB mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m². Demzufolge wird eine überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB durchgeführt (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB), die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls wird hierin integriert.

Der Planung liegt ein konkretes Vorhaben zu Grunde. Daher soll der Bebauungsplan als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ (vB-Plan) gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Dies ermöglicht eine projektbezogene Festlegung der Planinhalte, die über die Festsetzungsmöglichkeiten des angebotsorientierten Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB hinausgeht. Außerdem können in dem zugehörigen Durchführungsvertrag und dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Bebauungsplans weitere Regelungen aufgenommen werden. Diese Detaillierungsmöglichkeiten sollen zur Sicherung der Planungsziele an dem Standort in direktem Anschluss an die City genutzt werden, um städtebauliche und gestalterische Qualitäten zu unterstützen.

Auf Antrag des Vorhabenträgers wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen am 21.03.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 21/I „Smidt Wohncenter - Möbelhaus II und Lagergebäude“ beschlossen. Auf eine Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet, gleichwohl wurde in der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 04.04.2011 auf die Informations- und Beteiligungsmöglichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hingewiesen. Die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden frühzeitig an der Planung und an der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB beteiligt.

Im bisherigen Verfahren wurden neben den üblichen Stellungnahmen u.a. von Versorgungsträgern zu vorhandenem Leitungsbestand und einer Stellungnahme der Deutschen Bahn zu bestehenden Restriktionen im Bereich der Bahnlinie, vor allem Stellungnahmen der Interessenvertretungen aus dem Bereich Handel/Gewerbe (Industrie- und Handelskammer zu Köln/Zweigstelle Leverkusen/Rhein-Berg, Wirtschaftsförderung Leverkusen) und der Nachbarkommunen zum Thema Einzelhandel vorgetragen. Gefordert wurde i.W. eine Verträglichkeitsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsvorhaben und die Beschränkung der Verkaufsflächen und Sortimente im Bebauungsplan. Eine entsprechende gutachterliche Untersuchung und die geforderten Festsetzungen sind zwischenzeitlich erfolgt, so dass den Stellungnahmen i.W. gefolgt werden konnte.

5. Planerische Rahmenbedingungen

5.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, befindet sich das Plangebiet im Übergang zwischen einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und dem zentralen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Erste Gespräche mit der Bezirksregierung Köln sind bereits erfolgt. Im Ergebnis wurde die landesplanerische Anpassung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) eingeleitet, eine Zielanpassung ist aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellung im Regionalplan dabei voraussichtlich nicht erforderlich.

Der vorgesehene Flächentausch verlagert die Einzelhandelsnutzung nach Norden in Richtung der City in Leverkusen-Wiesdorf und die gewerbliche Nutzung nach Süden in Richtung des GIB. Die Planung kommt so den Festlegungen des Regionalplans nach. Die landesplanerische Anpassung gemäß § 34 LPIG NRW ist bis zum Satzungsbeschluss bzw. vor der Erteilung von Baugenehmigungen auf der Grundlage von § 33 BauGB abzuschließen.

Aus Sicht der Landesplanung ist auch die Regelung des § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro NRW) zu großflächigem Einzelhandel als Grundsatz zu berücksichtigen. Im Zuge des Planverfahrens wurde im Auftrag der Stadt Leverkusen hierzu eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse erstellt.¹

Im Hinblick auf das konkrete Vorhaben wurde die Erweiterung der Verkaufsfläche

¹ Junker und Kruse, Dortmund: Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse vom 18.05.2011

gegenüber dem heutigen Bestand berücksichtigt. Im Bestand befinden sich derzeit ca. 8.100 m² Verkaufsfläche. Diese wird im Möbelhaus II um ca. 7.500 m² Verkaufsfläche erweitert. Im Gutachten wurden jeweils die Zuwächse in den einzelnen Sortimenten für das Möbelhaus II ermittelt (siehe folgende Tabelle). Hinsichtlich der Untersuchung der einzelnen Sortimente wurde die Leverkusener Sortimentsliste zu Grunde gelegt.

Tabelle 3: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen des Bestandes „Sponti“ und der Planung „Möbelhaus II“

Sortiment	Einordnung gemäß Leverkusener Liste	Bestand „Sponti“	Planung „Möbelhaus II“ (Maximalwerte)	Verkaufsflächenzuwachs (Maximalwerte)
Kernsortiment				
Möbel	nicht-zentrenrelevant	6.570 m ²	13.000 m ²	6.430 m ²
Randsortiment				
Wohneinrichtungsartikel	zentrenrelevant	250 m ²	170 m ²	-
Heimtextilien ¹	zentrenrelevant	400 m ²	400 m ²	-
Bettwaren / Matratzen	zentrenrelevant	90 m ²	90 m ²	-
GPK / Haushaltswaren	zentrenrelevant	310 m ²	580 m ²	270 m ²
Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	zentrenrelevant	180 m ²	330 m ²	150 m ²
Papier / Bürobedarf / Schreibwaren	zentrenrelevant	-	150 m ²	150 m ²
Nahrungs- und Genussmittel	zentrenrelevant	30 m ²	-	-
Teppich (Einzelware)	nicht-zentrenrelevant	120 m ²	150 m ²	30 m ²
baumarktspezifische Sortimente	nicht-zentrenrelevant	120 m ²	500 m ²	380 m ²
Zoologische Artikel	nicht-zentrenrelevant	-	50 m ²	50 m ²
Summe		8.070 m²	15.000 m²	7.460 m²

Quellen: eigene Bestandserhebung sowie Angaben des Betreibers, gerundete Werte, ¹ inkl. 100 m² Verkaufsfläche Gardinen (nicht-zentrenrelevant)

Quelle: Junker und Kruse, Dortmund: Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse vom 18.05.2011, S.18

Zusätzlich soll am Altstandort ein Möbelrestpostenmarkt mit 799 m² Verkaufsfläche verbleiben. Dieser wurde im Gutachten in einer erweiterten Berechnungsvariante berücksichtigt, wurde aber aufgrund der Geringfügigkeit der ermittelten Werte in den weiteren Berechnungen nicht separat berücksichtigt.

Gemäß den durchgeführten Analysen erstreckt sich das Einzugsgebiet des Vorhabens neben der Stadt Leverkusen auch auf die Nachbarkommunen Monheim, Langenfeld, Leichlingen, Burscheid sowie Teilbereiche von Odenthal, Bergisch Gladbach und Köln. Dieses Gebiet wurde im Gutachten im Rahmen der vorliegenden Auswirkungenanalyse als Untersuchungsraum definiert. Innerhalb des Untersuchungsraumes wurde vom Gutachter im Sinne einer Worst case-Betrachtung eine vollständige Umsatzumverteilung der Vorhabenumsätze vorgenommen.

Insgesamt würde sich der geschätzte Umsatz des untersuchten Erweiterungsvorhabens auf rund 26,2 Mio. Euro belaufen. Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Vorhabens läge demnach bei rund 1.750 Euro/m². Der Umsatzzuwachs würde knapp 12,6 Mio. Euro betragen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem bestehenden Möbelhaus II um einen langjährig am Standort etablierten Betrieb handelt, wurde vom Gutachter nur dieser zusätzlich generierte Umsatz in die Umsatzumverteilungsberechnungen eingestellt.

Die ermittelten Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Möbel erreichen Werte von bis zu 10 % in der Stadt Leverkusen und bis zu 8 % in den Umlandkommunen. In Anbetracht dieser niedrigen prozentualen Umsatzumverteilungswerte, aber auch der geringen monetären Umverteilungseffekte (bis zu 2,8 Mio. Euro) sind versorgungsstrukturelle Auswirkungen in Leverkusen selbst als auch in den Nachbarkommunen somit nicht zu erwarten.

Zentrale Versorgungsbereiche sind in sechs Fällen (Hauptgeschäftszentren Langenfeld-Alte Mitte und Leverkusen-Wiesdorf sowie die Stadtteilzentren Bergisch Gladbach-Paffrath, Köln-Dellbrück, Köln-Holweide und Leverkusen-Opladen) von nachweisbaren Umsatzumverteilungen betroffen. In den genannten Zentren sind Umsatzumverteilungen von bis zu 9 % zu erwarten. Die hier nachweisbaren Umsatzumverteilungen beziehen sich zum einen auf die nicht-zentrenrelevante Branche Möbel, die in den jeweiligen Zentren von nur nachrangiger Bedeutung ist. Zum anderen fallen nach Aussagen des Gutachtens die monetären Umverteilungen so gering aus, dass ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen in keinen dieser Zentren zu erwarten ist.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bewegen sich die Umsatzumverteilungen in den sonstigen relevanten Einzelhandelslagen mit maximal 10 % ebenfalls in einer noch vertretbaren Größenordnung. Auch hier fallen gemäß dem Gutachten die monetären Größenordnungen (bis zu 1,9 Mio. Euro) so gering aus, dass ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen hier jeweils nicht zu erwarten ist. Die im Untersuchungsraum vorhandenen Sonderstandorte sind nicht von nachweisbaren Umsatzumverteilungen betroffen.

Hinsichtlich der Umsatzverteilung stellt das Gutachten zusammenfassend fest, dass versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen in den Nachbarkommunen von Leverkusen in Folge der Vorhabenrealisierung des Möbelhauses II in der untersuchten Dimensionierung nicht zu erwarten sind. Innerhalb der Stadt Leverkusen wird es nach den Ausführungen des Gutachtens ebenfalls nicht zu negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kommen. Auch eine mögliche beeinträchtigende Wirkung der Vorhabenrealisierung auf die Sonderstandorte der Stadt Leverkusen ist insgesamt nicht anzunehmen. Das Gutachten weist jedoch darauf hin, dass für den Möbele Einzelhandel eine Verschärfung der Wettbewerbssituation zu erwarten ist, die es mit den Zielen einer weiteren Erhöhung der Konkurrenzfähigkeit und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion abzuwägen gilt.

Auf Grundlage dieser Berechnung ergeben sich für die Anforderungen des § 24 a LEPro NRW die folgenden zentralen Ergebnisse:

- Lage im dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB): Das Plangebiet liegt - wie oben erläutert - im Randbereich eines GIB zum ASB. In den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans sind die Bereichsabgrenzungen lediglich gebiets-, jedoch nicht parzellenscharf. Dies hat zur Folge, dass insbesondere in Randbereichen die Zuordnung einzelner Grundstücke interpretierbar bleibt. Der Standort des neuen Möbelhauses II kann folglich als Rاندlage zum ASB angesehen werden. Unterstützt wird diese Auffassung durch das im Jahr 2003 durchgeführte Zielabweichungsverfahren für den Altstandort "Sponti", das ebenfalls mit der Rاندlage zum ASB begründet worden war.
- Gemäß LEPro darf der Umfang max. 10 % der Verkaufsfläche und nicht mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche an zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente betragen: Der Umfang der gemäß der Leverkusener Sortimentsliste zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll im vorliegenden Fall maximal 1.500 m² betragen und somit rund 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens von 15.000 m² entsprechen. Die Voraussetzung ist somit erfüllt.
- „Kongruenzgebot“: Der zu erwartende Gesamtumsatz des Möbelmitnahmemarktes liegt gemäß Gutachten sowohl in der Gesamtsumme als auch im Kernsortiment Möbel signifikant unter dem entsprechenden Kaufkraftpotenzial der Leverkusener Einwohner. Der größte Kaufkraftanteil entfällt entsprechend des geplanten Verkaufsflächenschwerpunktes auf das Kernsortiment Möbel mit 44 %. Die Kaufkraftanteile der übrigen Sortimentsbereiche liegen teilweise deutlich unterhalb von 10 %. Somit ist nach Aussage des Gutachters nicht von einer Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgung auszugehen.

Insgesamt wird somit eine Verträglichkeit des geplanten Einzelhandelsvorhabens festgestellt. Die Stadt Leverkusen schließt sich dieser Bewertung an. Das Gutachten formuliert darüber hinaus Festsetzungsvorschläge für die geplante Einzelhandelsnutzung. Diese werden in der Planung berücksichtigt (siehe hierzu Kapitel 6.1).

5.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen stellt für den Geltungsbereich im Süden ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel-Möbelhaus“ für den großflächigen Möbeleinzelhandel und im Norden ein – aufgrund des östlich gelegenen Wohngebiets - eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll das Plangebiet im Süden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und im Norden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel-Möbelhaus“ ausgewiesen werden. Mit der Planung ist somit ein „Flächentausch“ verbunden. Damit schließt die Darstellung des Sondergebiets für den Möbeleinzelhandel zukünftig nah an die City an. Die Einzelhandelsnutzungen werden in Richtung der City verlagert. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gewahrt.

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

5.3. Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangebiet ist bereits durch drei Bebauungspläne überplant:

- Im südlichen Teilbereich gilt der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan V 16/I „Smidt Wohncenter – Haus II“.
- Der nördliche Teilbereich zwischen Carl-Duisberg-Straße und Manforter Straße ist überwiegend Teil des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplans Nr. 168/I „Gewerbegebiet Carl-Duisberg-Straße – Einschränkung der Einzelhandelsnutzung“.
- Im nördlichsten, unmittelbar an die Manforter Straße heranreichenden Flächenstreifen gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 122a/I „Wiesdorf-Süd – Europaring“.

Der bestehende Bebauungsplan V 16/I weist die Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt aus.

Der Bebauungsplan Nr. 168/I „Gewerbegebiet Carl-Duisberg-Straße – Einschränkung der Einzelhandelsnutzung“ mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB regelt allein die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Die übrige bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich in dem Bereich nach § 34 BauGB.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 122a/I „Wiesdorf-Süd – Europaring“ ist gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt, weitere Festsetzungen u.a. zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind getroffen. Damit wird auch der o.g. Bebauungsplan Nr. 122a/I in einem räumlich untergeordneten Teilbereich seines Geltungsbereichs überplant.

Die drei bestehenden Bebauungspläne werden im Plangebiet vollständig durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 21/I „Smidt Wohncenter - Möbelhaus II und Lagergebäude“ ersetzt. Für die Flächen des einfachen Bebauungsplans Nr. 168/I „Gewerbegebiet Carl-Duisberg-Straße – Einschränkung der Einzelhandelsnutzung“ und des Bebauungsplans Nr. 122a/I „Wiesdorf-Süd – Europaring“ soll diese Verdrängungsfunktion jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sollte sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 21/I als unwirksam erweisen, so leben die Festsetzungen dieser beiden Bebauungspläne wieder auf und gelten erneut (u.a. zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung). Dies gilt nicht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 16/I „Smidt Wohncenter – Haus II“. Dieser wird im Zuge des Planverfahrens vollständig (einschließlich des Durchführungsvertrags) aufgehoben. Hier wird bei einer Unwirksamkeit des V 21/I eine Steuerung nicht erwünschter Einzelhandelsentwicklungen durch die Baulast (vgl. oben) und im Weiteren beispielsweise im Zuge eines Planverfahrens mittels Einbeziehung der Flächen in den einfachen Bebauungsplan Nr. 168/I ermöglicht.

5.4. Vorhandene Nutzungen

Derzeit wird das Plangebiet im Süden durch das zu verlagernde großflächige Möbelhaus II „Sponti“ genutzt (10.700 m² zulässige Verkaufsfläche sowie Lager- und Kommissionierflächen). Im Norden befinden sich dem Chempark (ehemaliges Bayer-

Erweiterung gering und liegt danach im Bereich von wochentäglichen Schwankungen.

Berücksichtigt wurden in dem Gutachten auch städtebauliche Entwicklungen auf zum Teil untergenutzten Flächen. Hierzu zählt die vorhabenbezogene Planung für den Baublock nordwestlich des Ludwig-Erhard-Platzes, die Relevanz für das Verkehrsaufkommen im südlichen Innenstadtbereich besitzt. Das Planverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V20/I „Wiesdorf-Süd – ehemalige Ganser-Brauerei“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss Anfang 2011 eingeleitet. Außerdem wurden die Veränderungen auf dem Gelände der Bayer Real Estate GmbH (Inbetriebnahme Gastankstelle, Verlagerung Europcar vom bisherigen Standort im Plangebiet) sowie der Wegfall von Stellplätzen von Currenta, ausgelöst durch die Verlagerung des Smidt Möbelhaus II, einbezogen. Da sich diese Vorhaben derzeit ebenfalls in Planung befinden, wurde der Sachstand berücksichtigt, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens vorlag.

Für diese Planungen auf dem Gelände der Bayer Real Estate GmbH wurden etwa 230 Fahrten/24 h und samstags 160 Fahrten/24 h angesetzt. Für das Ganser-Forum wurden 2.200 Fahrten/24 h und samstags etwa 2.080 Fahrten/24 h auf der Basis der vorgesehenen Nutzungen (Planungsstand Aufstellungsbeschluss zum vB-Plan V 20/I) abgeschätzt. Die Entwicklung des Ganser-Forums lässt gegenüber der Erweiterung des Möbelhauses II ein über 6-fach höheres Verkehrsaufkommen erwarten. Das Ganser Forum ist somit wesentlich deutlicher an der zukünftig zusätzlichen Verkehrsbelastung im Untersuchungsgebiet beteiligt als die Erweiterung des Smidt Wohncenters.

Die Auswertung der Verkehrszählung hat ergeben, dass bereits im Bestand die beiden Knotenpunkte Europaring/Carl-Duisberg-Straße und Willy-Brandt-Ring/Carl-Duisberg-Straße Probleme in der Abwicklung einzelner Verkehrsströme aufweisen. Dies betrifft werktags die Abendspitzenstunde (16.30 Uhr -17.30 Uhr) und am nördlichen Knotenpunkt auch den Zeitbereich der samstäglichen Tagesspitzenstunde (12.45 Uhr - 13.45 Uhr). Diese Problematik verstärkt sich durch die zusätzliche Verkehrsbelastung aus den verschiedenen Projekten, die im Umfeld umgesetzt werden sollen.

Für eine Realisierung des Vorhabens werden wegen der beschriebenen Ausgangssituation Verkehrsmaßnahmen erforderlich (vgl. Kapitel 6.3.).

5.6. Altlasten und Baugrund

Das Plangebiet liegt im Bereich von zwei ehemaligen Kiesgruben, die in der Nachkriegszeit mit industriellen Abfällen, Bauschutt etc. verfüllt worden sind. Die Flächen werden im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Leverkusen unter den Katasternummern SW 2004 und SW 2078 als Altlasten geführt. Die Altablagerungen sind seit langer Zeit bekannt. In den Jahren 1991/1992 sind Gefährdungsabschätzungen der Altablagerungen SW 2004 und SW 2078 durch die Dr. Tillmanns und Partner GmbH durchgeführt worden. Im Zuge des damaligen Neubaus des Sponti-Möbelhauses einschl. Lager wurden weitere Gutachten zur Altablagerung SW 2078 ebenfalls durch die Dr. Tillmanns und Partner GmbH in den Jahren 1995 und 2002 erstellt.

Im Plangebiet liegen ebenfalls zwei im Altlastenkataster unter der Bezeichnung SW 3001 und SW 3002 geführte Altlastverdachtsflächen der Deutschen Bahn AG. Hierbei handelt es sich um von der DB AG übermittelte Untersuchungsgebiete für die Betriebsstandorte „ehem. Haltepunkt Wiesdorf“ (SW 3001) und „Bahnhof Leverkus-Mitte“ (SW3 002). Diese Bereiche sind jedoch durch die Kiesgrubennutzung und spätere Auffüllung sehr stark überprägt worden. Für das Plangebiet wurden diese Bereiche über die bisherigen Altlastenuntersuchungen erfasst. Es wurden keine Hinweise auf Auffälligkeiten durch die Nutzung der DB AG festgestellt, die eine Kennzeichnung der Flächen im vB-Plan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB erforderlich machen.

Bei der Altablagerung SW 2004 handelt es sich um bis zu 11 m mächtige Auffüllungen, die aus Bodenaushub mit Bauschutt, Aschen, Schlacken und Chemieabfällen bestehen. Darüber befindet sich überwiegend eine Oberflächenversiegelung aus Schwarzdecke oder Verbundsteinpflaster sowie i.W. eine 0,4 - 1,0 m dicke Tragschicht aus Natursteinschotter, die bereichsweise Kiessandbeimengungen aufweist. Teilweise bildet organoleptisch unauffälliger Bodenaushub den unmittelbaren Untergrund. Anlässlich der oben genannten Gefährdungsabschätzung aus dem Jahr 1992 wurden in den als Chemieabfälle angesprochenen Auffüllungsbestandteilen Belastungen mit Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt. Untergeordnet können auch lokale Verunreinigungen mit organischen Chemikalien wie z.B. Naphthylaminen oder Trichlortoluol auftreten.

Die Auffüllungen im Bereich der Altablagerung SW 2078 bestehen aus Bodenaushub, Bauschutt, Aschen und Schlacken in wechselnder Zusammensetzung. Vereinzelt wurden zudem Glas, Schwarzdeckenreste, Kacheln und Fasermaterialien erbohrt. Auffällig war eine Schwarzfärbung einzelner Bodenschichten ab Tiefen von 2 m unter Geländeoberkante (GOK). Hinweise auf "Chemieabfälle" wurden nur lokal in Form von "Chemikaliengeruch" innerhalb der schwarz gefärbten Schichten beschrieben. Insgesamt bestehen die Auffüllungen aus inerten³ Materialien. Die in früheren Gutachten durchgeführten Bodenluft- und Bodenuntersuchungen ergaben keine Schadstoffgehalte, die zu einem aktuellen Handlungserfordernis führen oder im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen besondere Arbeits- und Gesundheitsschutzmaßnahmen erforderlich machen. Die angetroffenen Materialien und Belastungen sind jedoch im Rahmen von Entsorgungsmaßnahmen zu beachten.

Im Bereich der Altablagerung SW 2078 sind zudem durch das Vorhaben keine weiteren Bodeneingriffe vorgesehen. Neue Baumöglichkeiten werden durch den Bebauungsplan gegenüber dem bestehenden Planungsrecht des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 16/I derzeit nicht ermöglicht. Die Bestandssituation bleibt erhalten.

Im Bereich der Altablagerung SW 2004 werden jedoch im Rahmen des Neubaus Bodeneingriffe erforderlich. Vor diesem Hintergrund wurde ein Baugrundgutachten⁴ durch die Dr. Tillmanns und Partner GmbH und ein Umweltkonzept⁵ erarbeitet. Der Bereich des Neubaus stellte dabei das engere Untersuchungsgebiet dar. Dabei wurde auch die bereits vorliegende Gefährdungsabschätzung aus dem Jahr 1992 für das gesamte Plangebiet ausgewertet.

³ Als chemisch inert bezeichnet man Substanzen, die unter den jeweilig gegebenen Bedingungen mit potentiellen Reaktionspartnern (etwa Luft, Wasser, Edukte und Produkte einer Reaktion) nicht oder nur in verschwindend geringem Maße reagieren.

⁴ Dr. Tillmanns und Partner GmbH, Bergheim: Baugrundtechnische Untersuchungen vom 24.02.2011 sowie ergänzendes Schreiben vom 11.05.2011

⁵ Dr. Tillmanns und Partner GmbH, Bergheim: Umweltkonzept Erdarbeiten vom 26.05.2011

Die Untersuchung des Baugrunds durch die Dr. Tillmanns und Partner GmbH hat ergeben, dass über Einzelfundamente bzw. Fundamentplatten grundsätzlich eine Gründung möglich ist. Für die Ebene des Bebauungsplanverfahrens wird damit die grundsätzliche Möglichkeit einer baulichen Nutzung abschließend festgestellt. Wegen der speziellen Baugrundverhältnisse innerhalb der Altablagerung SW 2004 ergeben sich dabei besondere Anforderungen (siehe hierzu Kapitel 6.5).

Zur Prüfung der Umweltverträglichkeit und Ermittlung erforderlicher Maßnahmen wurden ergänzend zu den vorliegenden Gutachten im Rahmen des Umweltkonzeptes die folgenden Untersuchungen der Altablagerung SW 2004 vorgenommen:

- Erkundung der Untergrundverhältnisse mittels flächenbezogener Kleinrammbohrungen (RKS) gemäß DIN EN ISO 22475 und Rammsondierungen (RS) mit der schweren Rammsonde (DPH) gemäß DIN EN ISO 22476-2 unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung einschließlich Probenahme und Führen der Schichtenverzeichnisse und Schlagzahlprotokolle,
- Vermessung der Sondieransatzpunkte nach Lage und Höhe in m ü. NN,
- Ausbau der im Bereich des geplanten Gebäudes positionierten Kleinrammbohrungen zu temporären Bodenluftmessstellen mittels 2 m Filter- und 1 m Aufsatzrohr einschließlich Tonabdichtung des Ringraumes,
- Beprobung der temporären Bodenluftmessstellen mittels Anreicherung der Bodenluftspurenkomponenten auf Aktivkohle,
- Erstellung von Bodenmischproben zur orientierenden Untersuchung der oberflächennahen Auffüllungen im Hinblick auf mögliche Schadstoffbelastungen und Entsorgungsmöglichkeiten,
- Durchführung chemischer Untersuchungen an Bodenluft- und Bodenmischproben.

Es erfolgte eine Auswertung, Dokumentation und Bewertung der umwelttechnischen Untersuchungen im Hinblick auf die derzeitige Belastungssituation sowie einer möglichen Gefährdung von Schutzgütern einschließlich Erarbeitung ggf. erforderlicher Sicherungs-/Sanierungs-/Nachsorgemaßnahmen sowie das Aufzeigen möglicher Entsorgungswege für anfallende Aushubmassen. Im Rahmen des Umweltkonzeptes wurden dabei die folgenden Wirkungspfade untersucht:

Boden → Grundwasser
Boden → Bodenluft → Mensch
Boden → Mensch

Die zentralen Ergebnisse des Gutachtens zur Bestandssituation werden hierzu im Folgenden wiedergegeben. Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen werden in Kapitel 6.5 dargestellt.

Wirkungspfad Boden → Grundwasser

Die anlässlich der Gefährdungsabschätzung (1992) durchgeführten Grundwasseruntersuchungen ergaben nach Einschätzung des Gutachters insgesamt keine Hinweise auf von dem Untersuchungsgebiet ausgehende massive Grundwasserbelastungen mit anorganischen und/oder organischen Schadstoffen. Der Gutachter schloss jedoch nicht aus, dass höhere Grundwasserstände z.B. bedingt durch Rheinhochwässer zu stärkeren Schadstoffelutionen im Bereich der Altablagerungen führen könnten.

Entsprechend den 1992 ausgewerteten Grundwasserplänen der Bayer AG sowie den amtlichen Grundwassergleichenplänen fließt das Grundwasser innerhalb des oberen freien Grundwasserleiters in südwestlicher bis südlicher Richtung. Zum Stand 08.11.1991 (Gefährdungsabschätzung) floss das Grundwasser aus dem engeren Untersuchungsgebiet gleichfalls in südwestlicher Richtung zu den Wassergewinnungsanlagen der Bayer AG. Gemäß Schreiben der Bayer AG vom 03.03.2011 liegt das engere Untersuchungsgebiet entsprechend des regelmäßig zu erstellenden hydrogeologischen Gutachtens der SIMULTEC AG vollständig und permanent im Einzugsbereich des Werkstrichters der Bayer AG, was von den vorliegenden Grundwasserstandsmessungen bestätigt wurde. Das Gutachten der Simultec AG liegt dem Fachbereich Umwelt der Stadt Leverkusen für mehrere Wasserhaushaltsjahre vor.

Für den Bereich des geplanten Neubaus wurden im Rahmen des Umweltkonzepts Bodenproben nur aus dem Tiefenbereich 0 - 1,5 m unter OK-Gelände untersucht. Die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden → Grundwasser werden hier mit Ausnahme von Chrom durch alle Parameter unterschritten.

In einigen aktuellen Einzelproben aus dem Gründungsbereich des geplanten Bauvorhabens wurden neben lokal erhöhten Feststoffgehalten auch erhöhte Chrom-Eluatgehalte festgestellt. Diese sind ausweislich der Untersuchungsergebnisse im Wesentlichen nicht auf gut mobilisierbare, umwelttechnisch besonders relevante ChromVI-Verbindungen zurückzuführen. Die Untersuchungen und Nachuntersuchungen geben für den untersuchten Horizont keine Hinweise auf flächig vorhandene, aus arbeits- und umwelttechnischer Sicht problematische ChromVI-Verbindungen.

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung (1992) waren in tieferen Bereichen der Altablagerung SW 2004 deutliche, an Chemieabfälle gebundene Belastungen mit Schwermetallen (Arsen, Chrom, Blei, Zink) und organischen Parametern ermittelt worden, die z.T. auch ein relevantes Elutionsverhalten zeigten. Diese spielen jedoch für das aktuelle Bauvorhaben aufgrund der Tiefenlage keine unmittelbare Rolle, sind aber für den Wirkungspfad Boden → Grundwasser nach wie vor von Bedeutung.

Auf Grund der vorhandenen und auch zukünftigen weiträumigen Versiegelung des Grundstücks ist der Sickerwasserpfad generell wirksam unterbunden, so dass eine Schadstoffelution in der ungesättigten Bodenzone mit nachfolgendem Eintrag in das Grundwasser lediglich im Bereich der randlich vorhandenen Pflanzbereiche sowie während der Bauphase zu besorgen ist. Gebäude und Außenflächen verfügen über wasserdichte Oberflächen (Asphalt, Dachaufbau) und entwässern über entsprechende Systeme in die städtische Kanalisation.

Bei einer Ausführung der Außenflächen in Pflasterbauweise werden die Pflasterfugen durch geeignete Zuschlagstoffe (z.B. Tonmehlanteile) abgedichtet. Bezüglich der flächenmäßig deutlich untergeordneten, städtebaulich aber insbesondere entlang der Carl-Duisberg-Straße geforderten Pflanzbereiche wird eine geeignete Beetflächen-gestaltung und das Einlegen von Drainagen im Rahmen der Neugestaltung von Grünflächen zu einer weiteren Sickerwasser-Minimierung beitragen. Großflächige Sickerwassereinträge während der Bauphase sind mit dem Betreiber des Chempark-Werkstrichters im Vorfeld abzustimmen. Im Fall der Nichteinigung werden die Baugruben durch geeignete Maßnahmen (z.B. temporäre Flächenfilter ggf. mit Drainagen

etc.) für den Zeitraum des nicht versiegelten Zustandes gegen Niederschlagsversickerung gesichert.

Zu beachten ist, dass die basalen Bereiche der Auffüllungen lokal innerhalb des Grundwassers bzw. des Grundwasserschwankungsbereichs liegen, so dass eine Schadstoffelution mit dem Grundwasser prinzipiell möglich ist. Eventuell temporäre Einträge durch Hochwasserereignisse werden durch den Zustrom in den benachbarten Chempark-Werkstrichter gesichert. Hierzu wird durch den Vorhabenträger eine rechtliche Absicherung der heutigen sowie zukünftigen Situation mit dem Betreiber des Werkstrichters erfolgen.

Eine anhaltende Versickerung von Niederschlagswasser während der Bauphase darf im Hinblick auf die Altablagerungen nicht erfolgen.

Unter Berücksichtigung aller vorliegenden Untersuchungsergebnisse sind im Hinblick auf die geplante Umnutzung die im Umweltkonzept beschriebenen Maßnahmen erforderlich.

Wirkungspfad Boden → Bodenluft → Mensch

Die aktuellen Bodenluftuntersuchungen auf die Spurenkomponenten leichtflüchtige chlorierte und aromatische Kohlenwasserstoffe ergaben in Übereinstimmung mit den Bodenuntersuchungen keine Hinweise auf großräumige Bodenbelastungen mit den genannten Stoffen. Die Gehalte der Spurenkomponenten lagen mehrheitlich unterhalb bzw. im Prüfwertebereich (5 - 10 mg/m³) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA). Geringfügig oberhalb des Prüfwertebereichs liegende Gehalte um 11 mg/m³ wurden in je einer Messstelle für die LCKW bzw. die BTEX-Aromate nachgewiesen. Damit werden die Maßnahmenschwellenwerte der LAGA (50 mg/m³) in allen Messstellen deutlich unterschritten.

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung (1992) durchgeführte Bodenluftuntersuchungen zeigten in Übereinstimmung mit den aktuellen Bodenbefunden keine Hinweise auf die Bildung von Methan bzw. auf das Vorhandensein von Inhaltsstoffen, die zur Methan-Bildung neigen. In der aktuellen Untersuchung wurde daher auf eine Bestimmung von Bodenluftkomponenten wie Methan verzichtet.

Eine Schutzgutgefährdung durch die genannten Stoffe über den Wirkungspfad Boden → Bodenluft → Mensch kann gemäß dem Umweltkonzept insbesondere unter Berücksichtigung der durchgeführten Bodenuntersuchungen und einer 500 bis 1.000-fachen Verdünnung beim Übertritt der Bodenluft in die Atmosphäre oder Gebäude ausgeschlossen werden.

Wirkungspfad Boden → Mensch

Die aktuellen Bodenuntersuchungen zeigten in Übereinstimmung mit den Voruntersuchungen für den untersuchten Bereich von 0 - 1,5 m unter OK-Gelände nur lokale, kleinräumige Auffälligkeiten.

Die Untersuchung der Tragschicht und der die Tragschicht unmittelbar unterlagernden Auffüllungen zeigte, dass die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden → Mensch für das Nutzungsszenario Gewerbegrundstücke von allen Parame-

tern unterschritten werden. Die Parameter, für die keine Prüfwerte festgelegt wurden, zeigen gleichfalls keine auffällig erhöhten Gehalte. Hier ist allerdings zu beachten, dass gemäß Altlastenerlass NRW für die Ausweisungen innerhalb eines B-Plans aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes eine Wertschwelle anzustreben ist, die deutlich zwischen den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutzverordnung und der jeweiligen Prüfwertschwelle liegt. Im vorliegenden Fall (Nutzungsszenario Industrie und Gewerbe) liegt diese Schwelle im Bereich der Prüfwerte für das Nutzungsszenario Wohnen. Die genannten Prüfwerte gelten jedoch strenggenommen nur für offene Bodenflächen. Das Plangebiet ist jedoch im Wesentlichen als technisches Bauwerk aufzufassen, das aus Gebäuden und versiegelten Außenflächen (von kleinräumigen Grünflächen, die aber bei Neuanlage auch mit sauberem Boden angelegt werden, abgesehen) besteht. Auch bei der im Zuge des V 16/I neu hergestellten Pflanzmaßnahme am Grundstücksrand im südlichen Abschnitt des Plangebietes wird von analogen Rahmenbedingungen ausgegangen. Der Wirkungspfad Boden → Mensch ist damit in wesentlichen Teilen hier nicht gegeben.

Eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch kann somit bei den derzeitigen und zukünftigen Nutzungen aufgrund der Tiefenlage kritischer Belastungen und des hohen Versiegelungsgrades nach derzeitiger Kenntnislage ausgeschlossen werden.

5.7. Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst hat mit Schreiben vom 02.05.2011 mitgeteilt, dass das Plangebiet in einem bekannten Bombenabwurfgebiet liegt. Der Kampfmittelräumdienst empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Eine Klärung der erforderlichen Maßnahmen ist noch nicht abgeschlossen.

5.8. Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete befinden sich hier ebenfalls nicht. Das Grundwasser steht derzeit bei etwa 38 m üNN. Im Plangebiet befindet sich die Grundwassermessstelle SW 187 und im unmittelbaren Randbereich die Grundwassermessstelle SW 75. Die Messstellen werden durch die Vorhabenplanung nicht beeinträchtigt und können weiterhin bestehen bleiben.

Das Grundwasser des Plangebiets fließt in südwestlicher Richtung in den Entnahmebereich des Chempark-Werkstrichters. Hierdurch wird das gesamte vom Grundstück abfließende potentiell belastete Grundwasser gesichert.

5.9. Immissionsschutz

Im Umfeld befindet sich östlich der Bahnstrecke ein Wohnsiedlungsbereich, der als schützenswerte Nutzung zu berücksichtigen ist. Er ist überwiegend nicht überplant und dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Aufgrund der Größe des zum Plangebiet benachbarten Industriegebietes (Chempark Leverkusen), der räumlichen Struktur und der historischen Entwicklung dieses Gebietes liegt dort eine Vorbelastung von Geräuschemissionen vor. Im Norden Richtung Manforter Straße besteht eine gewisse Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen, nördlich hieran anschließend dominiert wiederum die Wohnnutzung.

Im übrigen Umfeld befinden sich gewerbliche sowie westlich der Friedrich-Ebert-Straße industrielle Nutzungen.

Innerhalb des westlich angrenzenden Gewerbe- und Industriestandorts Chempark liegt z.B. die zentrale Werkszufahrt mit Abfertigung und Lkw-Stellplatzanlage. Südlich des Plangebiets schließen gewerbliche Nutzungen an. Der gesamte westliche Bereich bis zur Friedrich-Ebert-Straße und der Bereich südlich des Plangebiets sind durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 168/I „Gewerbegebiet Carl-Duisberg-Straße – Einschränkung der Einzelhandelsnutzung“ zur Steuerung der Einzelhandelsnutzung auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB überplant. Die Nutzungsart ist neben der Konkretisierung zum Einzelhandel nach § 34 Abs. 2 BauGB als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zu charakterisieren.

Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 122a/I an. Dieser setzt für den Bereich nördlich des Plangebiets ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und eine öffentliche Grünfläche fest. Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich des Immissionsverhaltens der Betriebe nach dem Abstanderlass gegliedert, ausgeschlossen sind Betriebe ab der Abstandsklasse VI.

Im Zuge des Planverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung für das geplante Vorhaben erstellt. Siehe hierzu Kapitel 6.6.

Störfallbetriebe

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen „die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass (...) von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden“ (vgl. auch Artikel 12 Abs. 1 der Seveso-II-Richtlinie).

Das geplante Sondergebiet für das Einzelhandelsgroßprojekt mit möglichen 15.000 qm Verkaufsfläche innerhalb eines Baukörpers und entsprechendem Publikumsverkehr ist gemäß dem novellierten Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“⁶ als sensible Nutzung einzustufen.

Als Planungsfall liegt hier eine Planung im Umfeld von Betriebsbereichen vor. Innerhalb der westlich, jenseits der Friedrich-Ebert-Straße gelegenen Flächen befinden sich zahlreiche Unternehmen mit Betriebsbereichen, die der o.g. EU-Richtlinie unterliegen (sog. „Seveso-II-Anlagen“ bzw. „Störfallbetriebe“). Organisatorisch ist dieser Bereich zum „Chempark Leverkusen“ unter der Betreibergesellschaft Currenta zu-

⁶ Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (11/2010): Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG.“

sammengeschlossen. Der eigentliche Bereich des „Chemparks“ (ehem. Bayer Werksgelände) ist gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als Industriegebiet zu beurteilen.⁷

Von einer Unterschreitung der sog. Achtungsabstände des Leitfadens ist in diesem Planverfahren auszugehen. Das Plangebiet liegt ca. 180m von dem o.g. Bereich entfernt.

Die Nachbarschaft mit Gewerbe/Industrie unterliegt hier somit Risiken, denen man bei einer Neuplanung durch entsprechende Abstände im Sinne des o.g. Trennungsgebotes als Abwägungsdirektive und des novellierten Leitfadens Rechnung tragen würde. Das Zurückbleiben hinter den pauschalisierten Abstandsforderungen ist bei Kenntnis der Betriebsbereiche und deren Gefährdungspotenzial sowie auf Grundlage von betreiberseitig getroffenen Vorkehrungen und Maßnahmen zur Verhinderung von Störfällen und zu deren Begrenzung bei Neuplanungen darstellbar. In diesem Fall handelt es sich aber im engeren Sinne nicht um eine Neuplanung, bei der eine schutzbedürftige Nutzung erstmalig an diesem Standort etabliert wird, sondern um eine bestehende, gewachsene Gemengelage.

Das heute südlich im Plangebiet gelegene Sondergebiet für eine großflächige Einzelhandelsnutzung wird nach Norden verlagert und mit einem Verkaufsflächenzuwachs für das neu festgesetzte Sondergebiet SO Möbelhaus ausgestattet. Das Vorhaben vollzieht sich dabei in den gewachsenen Siedlungsstrukturen innerhalb von zwei etablierten Möbelhausstandorten der Smidt Wohncenter GmbH (Haupthaus I am Ludwig-Erhardt-Platz und heutiger Sponti-Möbelmarkt). Die Gemengelage wird überplant und städtebaulich neu geordnet, durch die Verkaufsflächenerhöhung kann aber die Zahl potenziell von einem schweren Unfall Betroffener erhöht sein.

Bei Gemengelagen erkennt der Leitfaden an, dass dem Trennungsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG nicht oder nur mehr eingeschränkt nachgekommen werden kann. Ein wirksamer hoher Schutz muss dennoch sichergestellt sein. Zielsetzung ist es daher, unter Berücksichtigung des Verbesserungsgebots und insbesondere des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme, eine Lösung zu entwickeln, die den Belangen des Immissionsschutzes/Störfälle Rechnung trägt. Zudem ist sicherzustellen, dass keine Gesundheitsgefahren zu befürchten sind. Die gewerblichen Bestands- und Entwicklungsinteressen und die Sicherung von Arbeitsplätzen sowie auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung sind gleichzeitig zu berücksichtigen und gegeneinander und miteinander abzuwägen.

Die Nutzung und Bebauung rückt auf Grundlage der geplanten Festsetzungen nicht näher an den industriell geprägten Standort heran. Gegenüber der Bestandssituation eröffnet sich im Zuge dieses Planverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) zudem die Möglichkeit, über den Durchführungsvertrag sichernde Maßnahmen wie etwa die Einbindung des Einzelhandelsobjektes in das Alarmierungssystem des Chemparks festzulegen. Dies kann sogar als planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens wegen der Festsetzung auf der Grundlage von § 12 Abs. 3 a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden (vgl. Kapitel 6).

⁷ Ein weiteres Unternehmen mit Unternehmenssitz außerhalb des Chemparks (Peschstraße) verfügt ebenfalls über einen Betriebsbereich im Sinne der EU-Richtlinie.

Die Veräußerungsabsicht des heutigen Flächeneigentümers als Gesellschafter des Chempark-Betreibers Currenta an den Vorhabenträger des geplanten Möbelhauses sowie die bisherige Beteiligung der zuständigen Stellen lassen nicht erkennen, dass einerseits die Planung Immissionsschutzbelangen entgegensteht oder andererseits etwa Betriebsbereiche (gegebenenfalls einschließlich vorhandener, aber noch nicht ausgeschöpfter Erweiterungsmöglichkeiten) beschränkt werden. Für die Öffentlichkeit – und hiermit auch für Unternehmen mit derartigen Betriebsbereichen – besteht über die Beteiligungsverfahren die Möglichkeit, ihre Standortinteressen einzubringen.

5.10. Natur und Landschaft, Artenschutz

Das Plangebiet weist vergleichsweise geringe Grünstrukturen auf und ist baulich bereits intensiv durch Gebäude und Stellplätze genutzt. Entlang der Manforter Straße und der Carl-Duisberg-Straße befinden sich straßenbegleitende Bäume. Außerdem befinden sich im Randbereich der Stellplatzanlage fünf Großbäume. Entlang der Manforter Straße unmittelbar an das Plangebiet angrenzend besteht eine schmale Freifläche mit Gehölzstrukturen, die im Bebauungsplan Nr. 122a/I als Grünfläche festgesetzt ist. Ökologisch hochwertige Flächen befinden sich im Plangebiet nicht.

Östlich der Bahntrasse befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund der Zäsur der Bahntrasse sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet durch die Planung zu erwarten.

Auch innerhalb des Plangebiets sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen erkennbar. Durch die Planung kommt es im Wesentlichen zur Errichtung von Gebäuden auf der bisherigen, weitestgehend versiegelten Stellplatzanlage (Wirkfaktoren im Sinne der inzwischen herausgegebenen Handlungsempfehlung Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben).

Aufgrund der aktuellen Rechtslage auf europäischer Ebene sowie nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Belange des Artenschutzes besonders zu berücksichtigen. Tiere und Pflanzen sind als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Die Abfrage kann durch Eingrenzung auf übergeordnete Lebensraumtypen differenziert werden. Daraus ergeben sich - abhängig von der konkreten örtlichen Situation - Anhaltspunkte für das jeweils mögliche Artenvorkommen innerhalb des Plangebiets.

Nach dieser Liste der „planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 4907 „Leverkusen“ in den Lebensraumtypen Gebäude sowie Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken etwa 7 Fledermausarten, 2 Amphibienarten, 1 Reptilienart und ca. 23 Vogelarten aufgeführt. Davon befinden sich lediglich der Rotmilan in einem schlechten und der Wanderfalke, der Pirol, der Wespenbussard, der Gartenrotschwanz, die Beutelmeise sowie die Turteltaube in einem ungünstigen Erhaltungszu-

stand. Der Stadt liegen keine detaillierten Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Bei den im Plangebiet verbliebenen Lebensstätten handelt es sich nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund des starken anthropogenen Einflusses u.a. durch die hohe Versiegelung, die angrenzenden Straßen und die Zäsur der Bahnlinie nicht um potenzielle Lebensräume dieser Arten, sondern im besten Fall um Fortpflanzungs- und Ruhestätten von sog. „Allerweltsarten“.

Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Planungen auf die Belange des Artenschutzes (europäischer Artenschutz) beziehungsweise Beeinträchtigungen von verbleibenden Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) werden nicht erwartet. Die Vorprüfung des möglichen Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der inzwischen herausgegebenen Handlungsempfehlung *Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben* hat ergeben, dass der Bebauungsplan bzw. das Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte auslösen und dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgelöst werden.

5.11. Klima und Luft

Hinsichtlich des Klimas besteht im Plangebiet eine Vorbelastung durch die bestehende Versiegelung und Bebauung im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung. Die Planung leistet vor diesem Hintergrund lediglich einen unerheblichen Beitrag zur Verschlechterung der Standortbedingungen. Relevant sind in diesem Zusammenhang die Verstärkung des Wärmeinseleffektes, Schwächung der Durchlüftung, Zuwachs Kfz-bedingter Luftschadstoffimmissionen und der Energie- und Ressourcenverbrauch. Vor dem Hintergrund der generellen Zielsetzung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung sind Ausgleichsmaßnahmen z.B. die Nutzung von Solarenergie und Pflanzmaßnahmen sinnvoll.

5.12. Denkmalschutz

Natur-, Boden-, und Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Umfeld befinden sich nördlich entlang der Manforter Straße einzelne Wohnhäuser, die unter Denkmalschutz gestellt sind. Östlich der Bahntrasse (nördlich der Manforter Straße) ist der Siedlungsbereich der „Bayer Kolonie 3 Johanna“ als ein weiteres Denkmal eingetragen. Außerdem befindet sich südöstlich des Plangebiets die „Bayer Kolonie Eigenheim“, die ebenfalls als Denkmal geführt wird.

Eine Beeinträchtigung der Belange des Denkmalschutzes durch die Planung liegt jedoch nicht vor.

6. Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet wird über die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestimmt. Ergänzend hierzu wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abgeschlossen. Im Bebauungsplan wird des Weiteren nach § 12 Abs. 3a und § 9 Abs. 2 BauGB der Bezug zum Durchführungsvertrag festgesetzt. Zulässig sind demnach nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. In die Regelungen des Durchführungsvertrags werden u.a. ausdrücklich die wegen der Altablagerungen erforderlichen Maßnahmen aus dem Umweltkonzept, die vertraglichen Regelungen zur dauerhaften Sicherung des Grundwassers sowie die Anforderungen an die Gründung einbezogen.

Als Vorhaben, zudem sich der Vorhabenträger für eine Durchführung in einer bestimmten Frist gemäß § 12 BauGB verpflichtet, wird der Neubau des Möbelhaus II, die Umnutzung des Bestandsgebäudes, die Herstellung sämtlicher Außenanlagen sowie die Umsetzung sämtlicher Verkehrsmaßnahmen im Durchführungsvertrag festgelegt.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist eine an der geplanten funktionalen Gliederung des Projektgebiets orientierte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Der nördliche Abschnitt wird gemäß § 11 BauGB als Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung Handel-Möbelhaus, der südliche Abschnitt als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Damit wird die städtebauliche Zielsetzung umgesetzt, die Einzelhandelsnutzung in Richtung der Innenstadt von Leverkusen-Wiesdorf zu verlagern und die gewerbliche Entwicklung in den Lagen am Willy-Brandt-Ring sowie südlich hiervon zu stärken. Vor diesem Hintergrund wird im vorliegenden Plangebiet auch die Anpassung der bislang bestehenden Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 168/I zum Ausschluss von Einzelhandel im Norden des Plangebiets als städtebaulich sinnvoll und verträglich bewertet.

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des verlagerten Möbelmarkts sowie die vorgesehenen Sortimente wurden gutachterlich untersucht und es wurde festgestellt, dass das Vorhaben städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich ist (siehe Kapitel 5.1). Im Gutachten wurden Festsetzungsempfehlungen zur zulässigen Einzelhandelsnutzung formuliert. Diese werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Zur Verkaufsfläche (VK) zählt dabei die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden (vgl. BVerwG Az. 4C14.04, Beschluss vom 24. November 2005).

Die geplante Einzelhandelsnutzung mit max. 15.799 m² VK im Plangebiet und dem vorgesehenen Sortimentsspektrum auf Grundlage der „Leverkusener Liste“ wird da-

her gemäß den Empfehlungen des Gutachtens in der Sondergebietsdefinition und der Festsetzung des Gewerbegebiets zu Grunde gelegt. Die Nummerierung der Sortimente bezieht sich auf die „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Ausgabe 2008 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden).

Im Sondergebiet SO Möbelhaus werden „Wohnmöbel“ als Kernsortiment definiert. Sie sind nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige der Nummer 47.59.1 zuzurechnen. Außerdem werden ausgewählte Randsortimente auf maximal 2.100 m² der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche ermöglicht. Davon liegen die zentrenrelevanten Randsortimente bei maximal 1.500 m², was 10 % der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche entspricht. Die nicht-zentrenrelevanten Randsortimente werden auf maximal 600 m² beschränkt. Darüber hinaus werden entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens Beschränkungen der Randsortimente für die Einzelsortimente über maximale Verkaufsflächengrößen vorgenommen. Selbständige Ladeneinheiten für die Randsortimente werden außerdem ausgeschlossen.

Im Sondergebiet werden darüber hinaus korrespondierende Nutzungen zugelassen. Dabei handelt es sich um Verwaltungs-, Sanitär- und Restaurationsflächen sowie Lager- und Distributionsflächen, die üblicherweise als Nutzung in einem Möbelhaus vorhanden sind. Im Durchführungsvertrag werden sie für das konkrete Vorhaben ebenfalls zur Klarstellung als mögliche Nutzungen aufgeführt.

Ergänzend werden außerdem Photovoltaikanlagen zugelassen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Errichtung von Photovoltaikanlagen optional auf dem Dach des Möbelhauses vor. Im Sinne des Klimaschutzes ist die Nutzung zu begrüßen und sie wird somit auch als eigenständige Hauptnutzung im SO Möbelhaus zugelassen.

Das Gewerbegebiet wird ohne weitere Differenzierungen zur Zulässigkeit von Nutzungen – abgesehen von Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen – festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird vor allem zugehörige Lager- und Kommissionierflächen aufnehmen, ergänzend wird hier ein Möbelrestpostenmarkt mit einer nicht-großflächigen Verkaufsfläche verbleiben (max. 799 m²).

Das Nutzungsspektrum für den gewerblichen Standort soll insgesamt an der hier verfolgten städtebaulichen Zielsetzung der Weiterentwicklung des bestehenden Möbel-einzelhandels ausgerichtet werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag beschränken somit die zulässigen Nutzungen. Im festgesetzten Gewerbegebiet werden aufgrund des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Durchführungsvertrages nur die Lager- und Kommissioniernutzungen und der zugeordnete Möbelrestpostenmarkt mit den für das SO Möbelhaus definierten Sortimenten zulässig sein. Auch hier werden im Durchführungsvertrag klarstellend die auch im SO möglichen zusätzlichen Nutzungen aufgeführt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag legen ergänzend hierzu die Lage des Möbelrestpostenmarkts im Norden des Gebäudes fest. Im Bebauungsplan wird zusätzlich festgesetzt, dass die Randsortimente auf maximal 80 m² beschränkt sind. So wird sichergestellt, dass zentrenrelevante Sortimente nur auf maximal 10% der Verkaufsfläche angeboten werden können. Selbständige Ladeneinheiten für die Randsortimente werden außerdem ausgeschlossen. Darüber hinaus gehende Einzelhandelsflächen werden im Gewerbegebiet klarstellend explizit ausgeschlossen.

Die Umnutzung des Bestandsgebäudes im Sinne der o.g. Gewerbegebietsfestset-

zung einschließlich der eingeschränkten Einzelhandelsnutzung wird mittels der Eintragung einer Sicherungsbaulast zur dauerhaften Aufgabe der bisherigen Verkaufsfläche am Altstandort verbindlich geregelt. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zudem zur Eintragung dieser Baulast.

In dem Sondergebiet und dem Gewerbegebiet werden die zwei geplanten Einzelhandelsbetriebe eines Möbelhauses und eines Möbelrestpostenmarkts jeweils im Einzelnen zugelassen und durch die jeweils zugeordnete sortimentsbezogene Verkaufsflächenausstattung im Einzelnen definiert. Damit wird der in der Rechtsprechung geforderten vorhabenbezogenen Festsetzung entsprochen. Ein sogenanntes „Windhundrennen“ um die Ausschöpfung der zulässigen Verkaufsflächen durch verschiedene Vorhaben wird somit unterbunden.

6.2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan für die Neuerrichtung des Möbelhauses II zeigt Neubauten auf einer Grundfläche von insgesamt ca. 8.700 m² mit zugehörigen Stellplätzen in einer Größenordnung von bis zu ca. 530 Stellplätzen für Bestand und Neubau. In Abhängigkeit von der Realisierung der verschiedenen Baustufen findet eine Anpassung der Stellplätze statt.

Innerhalb des Plangebiets werden drei Baufenster durch Baugrenzen definiert. Im Süden wird das Bestandsgebäude entsprechend den bestehenden Festsetzungen im rechtsverbindlichen vB-Plan V 16/I festgesetzt. Im Norden werden entsprechend der Vorhabenplanung zwei neue Baufenster aufgenommen. Für Vordächer, Treppenträume und Überdachungen für Lieferbereiche wird außerdem eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen bis zu 3 m zugelassen.

Die bislang innerhalb des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 16/I „Smidt Wohncenter – Haus II“ festgesetzte Gesamthöhe der Bestandsgebäude inklusive Lager- und Kommissionieranlage (62 m üNHN) wird weiterhin für den überwiegenden Teil des Plangebiets festgesetzt. Für das geplante Ergänzungsgebäude wird aufgrund des Übergangsbereichs zur nördlich folgenden zweigeschossigen Bebauung eine Höhe von 58 m üNHN zugelassen.

Aufgrund der bestehenden Altablagerung sind spezielle Anforderungen an die Gründung gegeben. Es ist eine Flachgründung erforderlich und generell sind Bodeneingriffe soweit wie möglich zu minimieren. Um diese besonderen Verhältnisse zu berücksichtigen, wird dafür im gesamten Plangebiet eine Überschreitung der festgesetzten Höhe um 1 m ausnahmsweise zugelassen.

Für Technikaufbauten, die jeweils der Hauptnutzung dienen müssen, und Ähnliches wird außerdem eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit um 3 m aufgenommen. Deren gestalterische Einbindung wird über den Durchführungsvertrag mittels der Pläne zu Fassadenansichten geregelt.

Die im Plangebiet vorhandene fast vollständige Versiegelung der Freiflächen ist im rechtskräftigen vB-Plan V 16/I mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 zuzüglich Überschreitungsmöglichkeit für versiegelte Freiflächen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,9 berücksichtigt. Die Untersuchungen der Altablagerung SW 2004 haben gezeigt, dass aus Sicht des Bodenschutzes eine Versickerung von Nieder-

schlagswasser generell zu unterbinden ist. Dies gilt insbesondere für den Bereich des Sondergebiets, da sich hier große Teile der Altablagerung SW 2004 befinden. Die Altablagerung SW 2004 ragt aber auch in einem Teilbereich in das Gewerbegebiet. Daher wird die Festsetzung des derzeitigen vB-Plans zur GRZ für das gesamte Plangebiet angepasst und die Überschreitung für versiegelte Freiflächen bis zu einer GRZ von 1,0 insgesamt ermöglicht. Aufgrund der umfassenden Versiegelung im Bestand sowie der aus Gründen des Bodenschutzes notwendigen möglichst vollständigen Versiegelung der vorhandenen Altablagerung werden hier besondere städtebauliche Gründe im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO gesehen, die es ermöglichen, die in der BauNVO festgelegten Obergrenzen zu überschreiten. Auch die weiteren Kriterien des § 17 Abs. 2 BauNVO treffen zu: Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden aufgrund dieser besonderen Situation nicht ausgelöst, da in diesem speziellen Fall gerade die Versiegelung zu gesunden Arbeitsverhältnissen und zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen beiträgt. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden ebenfalls befriedigt, eine Anbindung an den ÖPNV ist vorhanden. Insgesamt wird diese Herangehensweise hier als sinnvoll und verträglich angesehen.

Im Osten des Plangebiets werden von der Deutschen Bahn AG zukünftig Flächen zur Erweiterung des Gleiskörpers benötigt. Um die zukünftige Planung in diesem Bereich nicht zu beeinträchtigen, werden in Abstimmung der Vorhabenplanung mit der Deutschen Bahn AG für den Bereich des Neubaus hier notwendige Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne einer Auffangplanung ausgeschlossen. Für den Bereich des bestehenden Bebauungsplans V 16/I werden die bisher geltenden Festsetzungen beibehalten. Regelungen zum Umgang mit dem vorhandenen baulichen Bestand sind im Zuge des folgenden Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau des Gleiskörpers zu behandeln.

Nebenanlagen werden darüber hinaus mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen nicht weiter geregelt. Diese werden – sofern sie als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO betrieben werden – auf die überbaubaren Flächen beschränkt, da grundsätzlich eine Anordnung an Gebäuden angestrebt wird.

6.3. Verkehrsflächen und sonstige Maßnahmen zur Verkehrserschließung

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Geltungsbereichs an der Carl-Duisberg-Straße als wichtiger Verkehrsachse ist die Erschließung grundsätzlich gesichert. Die Vorhabenplanung sieht zusätzlich zu der bereits vorhandenen Ein- und Ausfahrt eine zweite Ein- und Ausfahrt im Norden vor, die ebenfalls mit einer Linksabbiegespur auf der Carl-Duisberg-Straße versehen wird. Außerdem ist eine fußläufige Anbindung an das Möbelhaus I nordwestlich des Plangebiets vorgesehen.

Die Anordnung der Zufahrten und die Ausgestaltung der fußläufigen Anbindung sind im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

Die Linksabbiegespuren wurden in der verkehrstechnischen Untersuchung geprüft. Ihre Länge wurde vom Verkehrsgutachter als ausreichend bewertet. Sie liegen im öffentlichen Straßenraum, ein Einbezug der Flächen in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

In der verkehrstechnischen Untersuchung wurden außerdem auf Grundlage der bestehenden Rahmenbedingungen und der derzeit bekannten Planungen für den Knotenpunkt Carl-Duisberg-Straße/Manforter Straße verschiedene Möglichkeiten untersucht, die geplante Fußgängerquerung einzurichten. Im Ergebnis schlägt der Gutachter die Einrichtung einer Fußgängerfurt im bestehenden Knotenpunkt Carl-Duisberg-Straße/Manforter Straße vor, die in die bestehende Knotenpunktsignalisierung eingebunden werden kann. Zusätzlich empfiehlt das Gutachten zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit eine zusätzliche, separate Ausfahrt für Rechtsabbieger aus der Abfahrt des Parkhauses des Möbelhauses I, nordwestlich des Plangebiets gelegen. Die Ausfahrt liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 122a/I. Dieser setzt hier ein Kerngebiet und öffentliche Verkehrsfläche fest. Eine Anpassung der Festsetzungen des B-Plans Nr. 122a/I ist zur Realisierung der Ausfahrt nicht erforderlich.

Auch diese verkehrstechnischen Maßnahmen (Fußgängerfurt, Rechtsabbieger) sind im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

In Kapitel 5.5 wurde bereits ausgeführt, dass die Auswertung der Verkehrszählung ergeben hat, dass bereits im Bestand die beiden Knotenpunkte Europaring/Carl-Duisberg-Straße und Willy-Brandt-Ring/Carl-Duisberg-Straße Probleme in der Abwicklung einzelner Verkehrsströme aufweisen. In der verkehrstechnischen Untersuchung wurden vor diesem Hintergrund verschiedene Maßnahmen an den jeweiligen Signalprogrammen der Lichtsignalanlagen definiert, um die Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte zu verbessern. Diese wurden in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen mit dem Verfahren nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen⁸ (HBS) ermittelt. Dabei handelt es sich um die folgenden Maßnahmen:

1. Am Knotenpunkt Europaring/Carl-Duisberg-Straße wird empfohlen, das Signalprogramm 3 mit einer Umlaufzeit von 85 Sekunden samstags bereits vor Beginn der Tagesspitze von 12:45 Uhr bis 13:45 Uhr zu schalten und die zur Verfügung stehenden Grünzeiten anders zu verteilen, so dass für alle Ströme eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität geschaffen werden kann. Hierfür ist ein zusätzliches Signalprogramm zu installieren.
2. Anpassung des Signalprogramms am Knotenpunkt Carl-Duisberg-Straße/Manforter Straße unter der Berücksichtigung einer zusätzlichen Fußgängerfurt in der südlichen Zufahrt und Einrichtung eines baulich separaten, nicht signalisierten Rechtsabbiegers aus dem Smidt-Parkhaus (Möbelhaus I), um die Konflikte zwischen Fußgängern und Kfz-Verkehr zu reduzieren.
3. 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 Maßnahmen umgesetzt werden, wird unter verkehrlichen Gesichtspunkten in dem Gutachten eine ausreichende Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität in den maßgebenden Zeitbereichen unter Prognosebelastung nachgewiesen.

⁸ Das Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen bewertet Knotenpunkte nach verschiedenen Qualitätsstufen von A-F.

Die Planung und Umsetzung sämtlicher Verkehrsmaßnahmen wird über den Durchführungsvertrag gesichert. Weitere Festsetzungen werden vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

6.4. Stellplätze

Die benötigten Stellplätze sind zum Teil bereits vorhanden. Für das geplante Vorhaben sind in der Baustufe I im Vorhaben- und Erschließungsplan ca. 530 Stellplätze vorgesehen. Im Rahmen der durchgeführten verkehrstechnischen Untersuchung ist der konkrete Stellplatzbedarf des Vorhabens ermittelt worden. Anhand von „Ganglinien“ der Stellplatznutzungen im Bestand wurden die notwendigen Stellplätze zur Abdeckung der Spitzenlast mit einer Reserve von 25% ermittelt. Im Ergebnis wurde ein Bedarf von 275 Stellplätzen ermittelt, dies entspricht einem Stellplatz je 55 m² Verkaufsfläche. Es zeigt sich, dass die Vorhabenplanung deutlich mehr als die notwendigen Stellplätze vorsieht, so dass davon auszugehen ist, dass ausreichend Stellplätze hergestellt werden.

Zur Realisierung der Stellplätze soll die bestehende Stellplatzanlage des „Sponti“-Markts entsprechend ergänzt werden. Der große Teil der Stellplätze wird damit zwischen dem neuen Möbelhaus II und dem Lager-/Kommissioniergebäude liegen, ein Teil auch entlang der Carl-Duisberg-Straße und entlang der Bahntrasse. Im Bebauungsplan werden hier analog zum bisherigen vB-Plan V 16/I – mit Ausnahme der Regelungen zum Flächenstreifen an der Bahntrasse – keine Festsetzungen getroffen, der letztliche Vorhaben- und Erschließungsplan wird zum Satzungsbeschluss Bestandteil des Bebauungsplans.

6.5. Altlasten

Die im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Leverkusen unter den Katasternummern SW 2004 und SW 2078 geführten Altlasten werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die Untersuchung des Baugrunds durch die Dr. Tillmanns und Partner GmbH hat ergeben, dass über Einzelfundamente bzw. Fundamentplatten grundsätzlich eine Gründung möglich ist. Für die Ebene des Bebauungsplanverfahrens wird damit die Möglichkeit einer baulichen Nutzung abschließend festgestellt. Wegen der speziellen Baugrundverhältnisse innerhalb der Altablagerung SW 2004 ergeben sich dabei besondere Anforderungen. Danach sind Eingriffe und Energieeinträge in den Ablagerungskörper soweit wie möglich bis auf 1 m unter Gründungsplanung zu beschränken, sie dürfen keinesfalls bis in die wassergesättigte Bodenzone (Grundwasserebene) reichen. Die einzelnen Empfehlungen zu den Gründungsarbeiten betreffen weiterhin z.B. die Verwendung von Bodenaustauschpolstern und Anforderungen an die Verdichtung des Baugrunds sowie die Oberflächenbefestigung. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Zuge des Durchführungsvertrags verbindlich geregelt und sind so ausreichend gesichert.

Das neue Möbelhaus II soll aufgrund dieser Ergebnisse mittels einer Flachgründung fundamementiert werden, so dass die Bodeneingriffe weitgehend auf die oberflächennahen Auffüllungen bis etwa 1 m unter der derzeitigen GOK beschränkt sind. Tiefere Bodeneingriffe bis etwa 3 m unter GOK erfolgen im Bereich des erforderlichen

Fluchttunnels und der Laderampe des Möbelhauses II sowie ggf. im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Aus dem in Kapitel 5.6 erläuterten Umweltkonzept zum Umgang mit den Altablagerungen ergeben sich unter Berücksichtigung der aufgezeigten Bestandssituation Sicherungs- sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen für die Altablagerung SW 2004, die im Bebauungsplan und in der Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind. Die allgemeinen Empfehlungen gelten dabei auch für zukünftige Baumaßnahmen im Bereich der Altablagerung SW 2078 bzw. bei entsprechenden Erdarbeiten. Im Bereich der Altablagerung SW 2078 sind jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit keine über die "normalen" Arbeits- und Gesundheitsschutzmaßnahmen hinausgehenden Maßnahmen erforderlich.

Alle Grünflächen im Plangebiet sind aus Gründen des vorbeugenden Umweltschutzes so anzulegen, dass das überschüssige Oberflächenwasser über eine versiegelte Fläche in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet wird. Darüber hinaus auftretendes Sickerwasser ist durch geeignete Maßnahmen wie Drainagen o.ä. zu minimieren. Eine Versickerung von Niederschlagswässern ist generell nicht zulässig. Hierzu wird eine entsprechende Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem wird, wie bereits in Kapitel 6.2 erläutert, eine Vollversiegelung des Plangebiets zugelassen.

Eine Ausnahme bilden die Anpflanzungen, die bereits im Bebauungsplan V 16/I festgesetzt wurden. Sie liegen überwiegend außerhalb der Altablagerung SW 2004 und können in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde weiterhin ohne zusätzliches Entwässerungssystem beibehalten werden.

Darüber hinaus sind im Umweltkonzept die folgenden Maßnahmen definiert:

- Alle Erdbau- und Entsorgungsmaßnahmen sind im Vorfeld mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.
- Alle Erdarbeiten - auch die zukünftigen - die in Auffüllungen unterhalb der Schottertragschicht eingreifen, sind unter fachgutachterlicher Begleitung durchzuführen.
- Ggf. erforderliche Arbeitsschutzmaßnahmen sowie das Tragen einer erweiterten persönlichen Schutzausrüstung werden fachgutachterlich festgelegt.
- Die Entsorgungswege für die Aushubmassen sind im Vorfeld der Baumaßnahme zu klären, um eine Zwischenlagerung auf dem Grundstück zu vermeiden.
- Ggf. im Zuge der Maßnahme anfallende organoleptisch auffällige Auffüllungen sind zu separieren, auf versiegelter Fläche gesichert zwischenzulagern, in Absprache mit den zuständigen Fachbehörden zu untersuchen und zu entsorgen.
- Im Vorfeld der Baumaßnahme, d.h. schon in der Planungsphase ist ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) in die Planungen einzubeziehen.
- Ein direkter Kontakt der Arbeiter mit den Auffüllungen unterhalb der Tragschicht ist aus Vorsorgegründen zu verhindern.
- Staubemissionen sind zu verhindern.
- Das Verschleppen von ggf. schadstoffbelasteten Auffüllungen über Fahrzeuge o.ä. ist zu verhindern.
- Die Gründungsebene ist so zu wählen, dass die Eingriffe in die Auffüllungen unterhalb der vorhandenen Tragschicht minimal sind.
- Vor Beginn der baugrundtechnisch erforderlichen Nachverdichtungsarbeiten ist die erste Lage der Tragschicht (0,3 m mächtig) einzubringen.

- Die Energieeindringtiefe der Rüttelplatte/Walze darf 1 m nicht überschreiten.
- Im Rahmen der Bauphase in der Baugrube anfallendes Stauwasser ist abzupumpen und darf nicht versickern.
- Die erforderlichen Bodeneingriffe sind auf das bautechnisch erforderliche Maß zu beschränken.

Außerdem wurde im Umweltkonzept darauf hingewiesen, dass in den Auffüllungsböden lokal z.T. erhöhte Chrom-Eluatgehalte festgestellt wurden. Bei diesen ist aufgrund der Untersuchungsergebnisse zwar von eher lokalen Punktbelastungen auszugehen, die als nicht repräsentativ einzustufen sind, aber aus Vorsorgegründen arbeitsschutztechnisch beachtet werden sollten. Im Rahmen der aus Entsorgungsgründen mittels Schürfbeprobungen durchzuführenden flächendeckenden Deklarationsanalytik wird dieser Aspekt vor Baubeginn noch einmal überprüft.

Zur Gewährleistung des allgemeinen Umweltschutzes und gesunder Arbeitsbedingungen im Bereich des vB-Plans V 21/I ist in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt der Stadt Leverkusen die dauerhafte Einhaltung nachfolgender Restriktionen erforderlich:

- Alle Bodeneingriffe müssen im Vorfeld mit dem Fachbereich Umwelt der Stadt Leverkusen abgestimmt werden und dürfen nur unter fachgutachterlicher Begleitung erfolgen.
- Die im Umweltkonzept Erdarbeiten vom 26.05.2011 im Kapitel 10 genannten Maßnahmen sind zu beachten und umzusetzen.
- Keine Versickerung von Niederschlagswässern im Bereich der Altablagerungen SW 2004 und SW 2078.
- Vollständige Grundstücksversiegelung mit Ausnahme der kleinräumigen Pflanzbereiche.
- Sickerwasserreduzierung im Bereich der kleinräumigen Pflanzbereiche; durch qualifizierte Oberflächengestaltung und Drainierung;
- Keine Nutzung von Grundwasser im gesamten B-Plangebiet.
- Rechtsverbindliche privatrechtlich gesicherte Übernahme des gesamten, das Grundstück verlassenden Grundwasserstroms und der damit evtl. verbundenen Schadstofffrachten in die privaten Wassergewinnungsanlagen („Werkstrichter“) der Bayer AG/Currenta Abteilung Wasserwirtschaft.

Über die Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB wird geregelt, dass im Plangebiet nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, einschließlich insbesondere der wegen der Altablagerungen erforderlichen Maßnahmen aus dem Umweltkonzept, den Regelungen zur Grundwassersicherung sowie den Anforderungen an die Gründung.

Das Umweltkonzept wird mit den erforderlichen Maßnahmen in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Insgesamt wird so sichergestellt, dass in der Phase der Projektrealisierung sowie während der späteren Nutzung von den Altablagerungen keine Gefährdungen ausgehen. Zusätzlich wird ein Handblatt mit den notwendigen Sicherheitsanforderungen und Maßnahmen erarbeitet, das vom Vorhabenträger künftig an alle am Bau Beteiligten weiterzugeben ist. Eine entsprechende Regelung wird ebenfalls in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Regelung zur Sicherung des Grundwassers ist eine weitere zentrale Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens, dies wird entsprechend im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Stadt Leverkusen bewertet die Untersuchungen und die Sicherungsmaßnahmen als sachgerecht und schließt sich der gutachterlichen Bewertung an.

6.6. Immissionsschutz

Durch das Vorhaben kommt es zu einer gewissen Erhöhung der Verkehrsbelastung und weiterhin zu Lärmemissionen im Bereich der Stellplätze sowie der Warenanlieferung sowie technischen Einrichtungen am Gebäude. Im Zuge des Planverfahrens wurde die schalltechnische Situation gutachterlich geprüft⁹. Dabei wurde das konkrete Vorhaben zugrunde gelegt, welches über den v-B-Plan und den V+E-Plan zugelassen wird. Berücksichtigt wird dabei in der schalltechnischen Untersuchung die Baustufe 1 mit der maximal zulässigen Verkaufsfläche. Dieses Vorgehen wurde im Sinne einer „Worst-case“ Betrachtung gewählt, da die erste Baustufe aufgrund der Stellplatzanzahl schalltechnisch die ungünstigste Baustufe darstellt.

Für das Vorhaben werden die folgenden zentralen Annahmen getroffen:

- Anordnung der Gebäude und der Anlieferung gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anlage),
- der Eingangsbereich zum Möbelhaus II liegt auf der Westseite des Gebäudes
- der Restpostenmarkt soll im Nordwesten des Lager- und Kommissioniergebäudes angeordnet werden,
- Beschränkung der Betriebszeiten auf den Tageszeitraum, so dass keine Kundenverkehre vor 6 Uhr und nach 22 Uhr stattfinden (Keine Anfahrt vor 6 Uhr und nach 21.30 Uhr),
- maximal 15 Pkw-Fahrten durch Mitarbeiter in der lautesten, vollen Nachtstunde, die Mitarbeiter parken auf der Ostseite des Möbelhaus II,
- Lieferverkehre durch Lkw finden nur zwischen 7 und 20 Uhr statt,
- Fahrwege der neuen Stellplätze sind asphaltiert und mit Betonsteinpflaster (Fugen < 3 mm) ausgeführt, die bestehenden Stellplätze sind gepflastert und werden beibehalten,
- für den Anlieferbereich auf der Ostseite des Möbelhauses II sind Torrandabdichtungen mit Überladebrücken vorgesehen. Hier erfolgt ausschließlich die Anlieferung der Schaustücke für das Möbelhaus II. Im Dachbereich der Anlieferrampe sind technische Aggregate vorgesehen, nördlich der Anlieferrampe ist die Müllentsorgung geplant.
- auf der Nordseite des Lager- und Kommissioniergebäudes ist die Küchenauslieferung vorgesehen, die Auslieferung von Möbel jeglicher Art auf der Westseite, auf der Südseite erfolgt die Anlieferung. Auf der Süd- und Westseite sind für die Anlieferrampen Torrandabdichtungen mit Überladebrücken vorgesehen, auf der Nordseite ist eine überdachte Laderampe ohne Torrandabdichtungen mit Überladebrücken geplant,
- auf der Ostseite des Lager- und Kommissioniergebäudes sind technische Aggregate vorhanden,

⁹ DEKRA Industrial GmbH, Bielefeld: Prognose von Schallemissionen, Möbelmarkt junges Wohnen (Wohncenter 2) 27.05.2011

- das Be- und Entladen erfolgt häufig von Hand und über Coletten (große Rollwagen), ca. 25% der Produkte sind auf Paletten verpackt.

Zur Berücksichtigung der technischen Aggregate werden einige weitere Annahmen zu technischen Details getroffen. Außerdem wird hinsichtlich der Kundenverkehre angenommen, dass Synergieeffekte (gemeinsame Kunden) zwischen dem Möbelhaus II und dem Restpostenmarkt bestehen. Diese werden mit 15% angesetzt.

Der Bebauungsplan setzt im Süden ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest, ohne weitere Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen. Über die Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Durchführungsvertrags wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB die allgemeine Zulässigkeit auch hier jedoch auf das oben beschriebene Vorhaben einschließlich der immissionsschutzrechtlichen Maßgaben aus dem Immissionsschutzgutachten als Bestandteil des Durchführungsvertrags beschränkt. Sollten über eine Vertragsänderung hier weitere oder andere Nutzungen zugelassen werden, ist eine ergänzende schalltechnische Untersuchung erforderlich. Über diese Regelung wird auch dem Entwicklungsgebot aus dem FNP sowohl innerhalb des Gewerbegebiets als auch innerhalb des SO Möbelhaus Rechnung getragen, der für den Bereich des künftigen SO-Gebietes sowie im Weiteren in dem Flächenstreifen entlang der Bahntrasse ein eingeschränktes Gewerbegebiet darstellt.

Für diese Planung ist eine Vorbelastung zur Tages- und Nachtzeit durch entsprechende Nutzungen im Gebiet selbst und in der Umgebung vorhanden, die in der Untersuchung zu berücksichtigen ist. Gemäß der TA-Lärm kann jedoch eine konkrete Untersuchung der Vorbelastung unterbleiben, wenn durch die zu beurteilende Anlage die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionspunkten um mehr als 6 dB(A) unterschritten werden. In Abstimmung mit der Stadt Leverkusen wurde vom Gutachter diese Vorgehensweise zur Berücksichtigung der Vorbelastung gewählt.

Im Ergebnis hat die schalltechnische Untersuchung gezeigt, dass unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen und definierter Schallschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie auch die Orientierungswerte der DIN 18005 an den betrachteten Immissionspunkten um mindestens 6 dB(A) unterschritten bzw. der vorgenannte Zielwert erreicht wird.

Insbesondere für die wohnbaulich geprägten Standorte östlich der Bahn zeigt die Immissionsprognose, dass die durch das geplante Vorhaben zu erwartende Zusatzbelastung an den Immissionsorten gemäß TA Lärm irrelevant ist, sogar unter Heranziehung der Immissionsrichtwerte für ein Reines Wohngebiet (tags 50 – 6 dB(A), nachts 35 – 6 dB(A)). Somit wird in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Leverkusen den Schutzansprüchen dieses Wohnstandortes im Rahmen des vorliegenden Verfahrens hinreichend Rechnung getragen.

Als Schallschutzmaßnahmen und Randbedingungen wurden neben der Sicherstellung der oben getroffenen Anforderungen organisatorische Regelungen zur Stellplatznutzung durch Mitarbeiter in der Nachtzeit, zum Ausschluss einer Fremdnutzung der Stellplätze, zur Nutzung der Außenflächen für Veranstaltungen etc. sowie einige Anforderungen an die Ausführung von technischen Aggregaten definiert. Sollte von diesen Vorgaben abgewichen werden, weist der Gutachter darauf hin, dass eine ergänzende schalltechnische Untersuchung erforderlich wird.

Gemäß der TA Lärm ist auch der Anlagenzielverkehr im öffentlichen Straßenraum näher zu untersuchen, wenn die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitgehend überschritten werden. Als Anlagenzielverkehr wurde vom Gutachter der Kundenverkehr des Möbelhauses und des Möbelrestpostenmarktes sowie der Mitarbeiterverkehr und der An- und Auslieferverkehr des Möbelhauses, des Möbelrestpostenmarktes und des Lager- und Kommissioniergebäudes berücksichtigt. Für diese Verkehrsverteilung wurden dabei die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zugrunde gelegt.

Vom Gutachter wurde der Nachweis geführt, dass durch den Anlagenzielverkehr die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den untersuchten Immissionspunkten zur Tages- und Nachtzeit um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden. Damit ist sichergestellt, dass der Anlagenzielverkehr zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte beiträgt. Weitere Betrachtungen gemäß der 16. BImSchV können nach den Ergebnissen des Gutachtens somit im Hinblick auf den an- und abfahrenden Kfz-Verkehr entfallen.

Im Ergebnis hat die schalltechnische Untersuchung gezeigt, dass unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen zur Ausgestaltung des konkreten Vorhabens und definierter Schallschutzmaßnahmen die relevanten Immissionsrichtwerte an den betrachteten Immissionspunkten deutlich unterschritten werden.

Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen und sind so ausreichend gesichert. Außerdem werden im Vorhaben- und Erschließungsplan die Anlieferbereiche und die Eingänge zu den Verkaufsstellen festgelegt. Festsetzungen im Bebauungsplan werden nicht für erforderlich erachtet.

Durch Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen können außerdem Lichtimmissionen entstehen. Im Zuge des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens sind insbesondere für den Einsatz von Leuchtmitteln an Werbeanlagen die Anforderungen des Runderlasses „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW zu berücksichtigen.

6.7. Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist vorhanden. Wegen der vorhandenen Altablagerung ist das Gelände an den Werkstrichter der Currenta angeschlossen, der einen unkontrollierten Austritt von Sickerwasser aus der Altablagerung verhindert. Dieser Anschluss muss auch künftig erhalten bleiben. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag integriert.

Eine örtliche Versickerung von Niederschlagswasser ist ausgeschlossen. Die Schmutz- und Niederschlagsentwässerung kann grundsätzlich über Anschlüsse an die Kanalisation erfolgen. Die Detailplanung wird derzeit zwischen den Technischen Betrieben der Stadt Leverkusen (TBL) und dem Vorhabenträger abgestimmt.

An der Carl-Duisberg Straße befindet sich eine Trafostation, die bereits im vB-Plan V 16/I enthalten war. Diese wird entsprechend dem Bestand weiterhin als Versorgungsanlage festgesetzt.

Im Plangebiet verlaufen Ferngasleitungen und eine Richtfunktrasse. Im Norden des Plangebiets verläuft außerdem ein Kanal der TBL. Die Richtfunktrasse, die Gasleitungen und der Kanal werden mit entsprechenden Leitungsrechten/Schutzstreifen in den Bebauungsplan aufgenommen. Für den Kanal und die Gasleitungen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

6.8. Freiraum, Grünflächen

Grundsätzlich ist aus Gründen des Bodenschutzes eine Vollversiegelung des Plangebiets anzustreben. Aus städtebaulicher und grünordnerischer Sicht ist jedoch eine Begrünung des Plangebiets insbesondere entlang der Carl-Duisberg-Straße wünschenswert. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurden vor diesem Hintergrund mögliche Anpflanzungen im Plangebiet erörtert. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass Anpflanzungen weiterhin in begrenztem Umfang und unter Berücksichtigung von technischen Anforderungen auch aus bodenschutzrechtlichen Gründen vertretbar sind.

Im gesamten Plangebiet, insbesondere im Bereich der Altablagerung SW 2004, bestehen somit besondere Anforderungen an Pflanzbeete und begrünte Flächen, da aus Gründen des Bodenschutzes die Versickerung von Niederschlagswasser zu minimieren ist. Im Bebauungsplan ist vor diesem Hintergrund die generelle Regelung enthalten, dass Anpflanzungen so anzulegen sind, dass das Niederschlagswasser über eine Drainage und eine entsprechende Oberflächengestaltung in den Kanal eingeleitet wird. Für Grünflächen und Anpflanzungen die im Bestand vorhanden sind, gilt grundsätzlich der Bestandschutz. Bei einer Neuordnung und Veränderung der bestehenden Grünflächen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten.

Aus städtebaulicher Sicht sind die begrenzt möglichen Anpflanzungen i.W. entlang der Carl-Duisberg-Straße zu konzentrieren. So kann eine Eingrünung gegenüber dem weiteren Umfeld hergestellt werden. Eine Begrünung entlang der Carl-Duisberg-Straße soll somit auch zukünftig vorhanden und das Plangebiet mit straßenbegleitendem Grün eingefasst sein.

Im Norden des Plangebiets wird daher eine Anpflanzfestsetzung aufgenommen, die festsetzt, dass entlang der Carl-Duisberg-Straße mindestens 8 Säulenhainbuchen (Pflanzqualität: Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, 4-fach verpflanzt, Drahtballen) anzupflanzen sind. Die Pflanzempfehlung greift die Situation im südlichen Abschnitt (im Bereich des vB-Plans V 16/I) auf. Mit der Festsetzung zum Anpflanzen wird sichergestellt, dass insbesondere in diesem mittigen Bereich der Altablagerung eine Neuordnung des unversiegelten Pflanzbereichs erfolgt, bei dem die Maßgaben zur Sickerwasserminimierung mittels Oberflächengestaltung und Drainage umgesetzt werden. Einzelne verbleibende Laubbäume können auf die anzupflanzenden Bäume angerechnet werden. Die Ausgestaltung der Pflanzmaßnahme ist im Weiteren im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und konkretisiert. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Umsetzung dieser Anpflanzung.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 16/I „Smidt Wohncenter – Haus II“ festgesetzten und in der Örtlichkeit umgesetzten Anpflanzungen mit umfänglichem Pflanzbestand entlang der Carl-Duisberg Straße im Süden des Plangebiets sowie im Südwesten des Plangebiets werden zum Erhalt festgesetzt. Bezüglich der Nieder-

schlagsentwässerung wird hier eine Ausnahmeregelung aufgenommen, die die bestehende Anpflanzung in der heutigen Form ohne Drainagesystem o.ä. weiterhin zulässt. Dies wird vor dem Hintergrund der Bestandssicherung und der Lage außerhalb der Altablagerung SW 2004 auch unter den Aspekten des Bodenschutzes als verträglich erachtet. Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen. Bei Neupflanzungen sollte dennoch - soweit möglich - eine Ableitung des Niederschlagswassers in den Kanal herbeigeführt werden.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind darüber hinaus einige Einzelbäume entlang der Bahnstrecke und an der Manforter Straße vorgesehen. Auch diese dienen der Eingrünung gegenüber dem weiteren Umfeld. Die Gestaltung dieser Pflanzbeete unterliegt ebenfalls den festgesetzten Anforderungen bzgl. eines minimierten Sickerwassereintrags.

Die bislang festgesetzten Anpflanzungen am nördlichen Rand des Bebauungsplans V 16/I liegen zukünftig mittig im Plangebiet und entfallen vor diesem Hintergrund. Die im Bestand vorhandenen fünf Großbäume im Randbereich der Stellplätze werden ebenfalls nicht erhalten, da vor dem Hintergrund des notwendigen Bodenschutzes die Anpflanzungen konzentriert und neu angelegt werden sollen und die übrigen Flächen soweit wie möglich zu versiegeln sind.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres vorzunehmen ist. Ein entsprechender Hinweis wird auf die Plankarte aufgenommen.

6.9. Baugestaltung

Aufgrund des direkten Anschlusses an die City in Leverkusen-Wiesdorf ist die Gestaltqualität der Architektur des neuen Marktgebäudes von städtebaulicher/stadträumlicher Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund wird neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan der mit der Stadt Leverkusen abgestimmte Hochbauentwurf für den Neubau des Möbelhauses II bezogen auf die Fassadengestaltung Gegenstand des Durchführungsvertrages. Damit wird die architektonische Gestaltqualität gesichert, bei zusätzlichen Hochbaumaßnahmen (z.B. geplante Bauabschnitte) werden erneute Abstimmungen und vertragliche Regelungen erforderlich.

Außerdem werden im vB-Plan, im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag Vorschriften zu den Werbeanlagen getroffen. Werbeanlagen können sehr negative Auswirkungen auf das Stadtbild und das bauliche Umfeld entfalten. Maßgeblich sind Größe, Anbringungsort, Material und Farben. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und den städtebaulichen Charakter der Umgebung berücksichtigen und sich unterordnen.

Die Werbeanlagen werden deshalb in Größe und Anbringungsort beschränkt. Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Attika werden grundsätzlich ausgeschlossen. Für den Bereich des SO Möbelhaus werden aufgrund der zentralen Lage zur City in Leverkusen-Wiesdorf die zulässigen Werbeanlagen je Fassadenseite und die Anzahl der Fahnenmasten beschränkt. Im Bereich des Gewerbegebiets werden i.W. die Regelungen aus dem bestehenden Bebauungsplan V 16/I übernommen. Sie lassen aufgrund der zunehmenden Entfernung zur City Leverkusen-Wiesdorf mehr Spielraum für die Errichtung von Werbeanlagen zu als die getroffenen Regelungen im SO Möbelhaus. Werbeanlagen an Gebäuden sind hier auf 1/6 der Wandfläche zulässig. Gegenüber der bisherigen Festsetzung des V 16/I wird zusätzlich ein Mindestabstand von 1 m zu Gebäudekanten analog zum Sondergebiet festgesetzt. Außerdem wird der bestehende Pylon ebenso wie im Altplan im Gewerbegebiet festgesetzt. Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans wird darüber hinaus ein Werbeflächenkonzept erarbeitet und es werden ergänzende Regelungen zur Anzahl, Größe und Gestaltung der Werbeanlagen im Durchführungsvertrag getroffen. Dabei finden auch Werbeanlagen Berücksichtigung, die nicht in baulicher Verbindung mit Gebäuden stehen. Das berechnete betriebliche Interesse an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.

6.10 Sonstiges

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone¹⁰ 1 der Untergrundklasse S (S= Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Ein entsprechender Hinweis wird auf die Plankarte aufgenommen.

Natur-, Boden-, und Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt, durch Hinweis auf der Plankarte wird jedoch allgemein auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG)).

Kampfmittel sind derzeit nicht auszuschließen. Eine weitere Abstimmung erfolgt derzeit. Tiefbauarbeiten sind in jedem Fall mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird auf die Plankarte eingetragen.

7. Umweltbelange

In den Kapitel 5 und 6 der Begründung wurden die einzelnen Umweltbelange geprüft. Zudem wurde für das Bebauungsplanverfahren eine überschlägige Prüfung (sog. Vorprüfung des Einzelfalls) gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nach Anlage 2 des BauGB durchgeführt. Hinsichtlich der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter wird zusätzlich auf die Vorprüfung verwiesen.

¹⁰ „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland“ des Ministeriums für Wirtschaft, Bauen, Energie, Wohnen und Verkehrs des Landes Nordrhein-Westfalen

Als bisheriges Ergebnis ist festzuhalten, dass nach heutigem Kenntnisstand der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 21/I „Smidt Wohncenter – Möbelhaus II und Lagergebäude“ voraussichtlich zu keinen wesentlichen oder erheblichen Umweltauswirkungen führen wird, die über die in Kapitel 5.6 und 6.5 beschriebenen altlastbezogenen Belastungen und Belange des Immissionsschutzes hinausgehen und nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung und in der weiteren Prüfung des Einzelfalls zu berücksichtigen wären. Eine Umweltprüfung wird demnach nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit 15.000 m² Verkaufsfläche ermöglicht. Für Einzelhandelsbetriebe im Innenbereich besteht gemäß Anlage 1, Nr. 18.8 UVPG ab einer Größe von 5.000 m² Grundfläche die Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Die Vorprüfung des Einzelfalls wird im Rahmen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB gemäß der Anlage 2 des BauGB integriert durchgeführt. Sonstige UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1 a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen. Zu prüfen ist bei der Planaufstellung zunächst, ob und inwieweit Eingriffe erstmals ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden können. Diese Regelung trifft auch auf Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren des hier vorliegenden Falltyps Nr. 2 gemäß §13a BauGB zu. Ein Ausgleich ist grundsätzlich nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der bauleitplanerischen Entscheidung erfolgt ist bzw. zulässig war (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Für das Plangebiet sind bereits Baurechte über die bestehenden Bebauungspläne und nach § 34 BauGB vorhanden. Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen und damit ein weiterer Eingriff in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft werden durch die Planung nur im begrenzten Umfang vorbereitet. Im Bestand hat außerdem bereits eine umfangreiche Versiegelung des Bodens stattgefunden. Ein Ausgleichsbedarf wird somit auf Grundlage des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht gesehen.

8. Planvollzug

Der Grundstücksverkauf zwischen dem Flächeneigentümer und dem Vorhabenträger ist in Form einer Absichtserklärung geklärt. Spätestens bis zum Abschluss des Durchführungsvertrages hat der Vorhabenträger in der Verfügungsgewalt der Fläche zu sein. Der Vertragsabschluss ist die Voraussetzung für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie für Genehmigungen nach § 33 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung“).

Ein Vorentwurf liegt für den Neubau des Möbelhauses II vor. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan samt Vorhaben- und Erschließungsplan regelt hierzu Details, die die Umsetzung des Vorhabens gewährleisten. Durch das Planvorhaben entstehen der Stadt Leverkusen außer Verwaltungskosten keine weiteren Kosten.

Nach Abschluss des Planverfahrens ist der Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

Rheda-Wiedenbrück, Mai 2011

Leverkusen, Mai 2011

gez. Schrooten

gez. Zlonicky