

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 24/II „Autohaus Kammann – Overfeldweg“

#### Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

*erstellt durch Pässler Sundermann + Partner Architekten (Leichlingen) in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Leverkusen*

## 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet Overfeldweg im westlichen Teil von Leverkusen im Ortsteil Bürrig (Stadtbezirk II). Es umfasst das Flurstück 519, Flur 18, Gemarkung Bürrig, welches sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet und Teilflächen aus den städtischen Flurstücken 18 und 518, jeweils Flur 18, Gemarkung Bürrig. Es ist umgeben von folgenden Straßen: Overfeldweg, Von-Ketteler-Straße und Eifelstraße.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ ist grob wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Eifelstraße,
- im Norden durch die Von-Ketteler-Straße,
- im Osten durch den Overfeldweg,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 519 und 518, Gemarkung Bürrig, Flur 18.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem als **Anlage 1** beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Das Plangebiet insgesamt umfasst eine Fläche von ca. 15.000 m<sup>2</sup>.

## 2. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Die drei umgebenden Straßen grenzen ein Gelände von ca. 12.700 m<sup>2</sup> ein, das im Wesentlichen von zwei Elementen geprägt wird:

- Das Gelände des Autohauses Kammann mit seinen Ausstellungs- und Werkstattgebäuden sowie den vorgelagerten Stellplatz- und Ausstellungsflächen zum Overfeldweg hin.
- Eine öffentliche Grünfläche (Flurstück 518), welche sich L-förmig um das Autohaus Gelände herumlegt. Entlang der Eifelstraße bildet sie einen schmalen ca. 6,5 m breiten Streifen, der mit einer Baumreihe bepflanzt ist und zur Von-Ketteler-Straße sich auf ca. 17 m parkartig mit Bänken und Brunnen aufweitet. Die Grünfläche wird durch das Autohaus Kammann seit Jahren gepflegt und unterhalten.

- Der Verkehrsfläche „Overfeldweg“ unterteilt sich in Fahrbahn, einseitigem Parkstreifen, einseitigem Grünstreifen und beidseitigem Gehweg. Der an den Gehweg grenzende und parallel zur Grundstücksgrenze Kammann verlaufende städtische Grünstreifen ist in der Örtlichkeit nicht als öffentliche Fläche zu erkennen und ist in seiner jetzigen Form als Straßenbegleitgrün zu bewerten. Partiiell erfolgt hier das Abstellen von Pkws zu Ausstellungszwecken.

### **3. Planungsanlass und Planungsziele**

#### **3.1 Bestand und Anlass der Planung**

Seit über 40 Jahren betreibt das inhabergeführte Familienunternehmen Kammann Automobile GmbH die BMW-Niederlassung in Leverkusen. Das Unternehmen beschäftigt mittlerweile 80 Mitarbeiter. Der Hauptstandort ist seit 1989 das firmeneigene Gelände am Overfeldweg im Ortsteil Bürrig. Hier wird neben dem kompletten Service rund um das Auto vor allem der Verkauf von Neu- und Gebrauchtwagen vom klassischen BMW-Sortiment bis hin zur gesamten MINI-Reihe angeboten.

Neben den allgemeinen Veränderungen im Handelsbereich ist wesentliches Kennzeichen des Autohandels der Anspruch auf eindeutige Abgrenzung und Profilierung der Marke gegenüber dem Wettbewerb. Daraus resultieren Vorgaben der Hersteller für die Autohändler vor Ort unter anderem zum Erscheinungsbild der Verkaufsgebäude und -räume bis hin zur Inszenierung der Fahrzeuge.

Auch das Autohaus Kammann muss zur Stärkung und Sicherung des BMW/MINI-Standortes am Overfeldweg und zur Sicherung der damit verbundenen Arbeitsplätze diesen Vorgaben Rechnung tragen.

#### **3.2 Ziel der Planung**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 24/II „Autohaus Kammann-Overfeldweg“ hat daher das Planungsziel, am Standort Overfeldweg die rechtlichen Grundlagen für bauliche Erweiterungen und Veränderungen zu schaffen, hier insbesondere die Errichtung eines MINI-Ausstellungsraumes. In diesem Zuge sollen auch die eigentumsrechtlichen Grenzen zwischen öffentlicher und privater Fläche im Bereich der Von-Ketteler-Straße, der Eifelstraße und des Overfeldwegs neu geordnet werden. Die Belange des Immissionsschutzes zur angrenzenden Wohnbebauung sollen berücksichtigt sowie insgesamt die zunehmende Ausrichtung des Unternehmens auf den Autohandel baurechtlich abgesichert werden. Der Bebauungsplan zielt insgesamt auf einen Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und Sicherung des Betriebes und damit auch zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von damit verbundenen Arbeitsplätzen im Sinne des § 13 a (2) BauGB.

### **4. Planverfahren**

Mit Schreiben vom 04.07.2012 hat der Geschäftsführer der Kammann Automobile GmbH und Eigentümer des Autohauses Klemens Kammann den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt und sich als Vorhabenträger zur Durchführung und Kostenträgerschaft für das Vorhaben verpflichtet. Klemens Kammann ist Eigentümer der relevanten Fläche seit den achtziger Jahren.

Da es sich bei dem Vorhaben um die Umgestaltung und Umnutzung eines in-

nerörtlichen Bereiches handelt, soll das „beschleunigte Verfahren“ nach § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – angewandt werden. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 15.000 m<sup>2</sup> handelt es sich hierbei um den Falltyp Nr. 1 gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Mit der Planung werden voraussichtlich keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen - UVPG NW) unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Da weiterhin keine Anhaltspunkte für eine grundsätzliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aufgrund der Einschätzung des Autohauses als großflächige Einzelhandelseinrichtung ist formal der Schwellenwert von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschritten und gem. Anlage 1 zum UVPG des Landes NRW eine sogenannte standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Prüfung wurde durchgeführt, es konnte keine Pflicht zur Durchführung einer formellen Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelt werden, da von dem Vorhaben keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen zu befürchten sind. Gleichwohl ist eine umfassende Ermittlung aller Umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt (s. Kapitel Umwelt und Artenschutz).

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 im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Planung liegt ein konkretes Vorhaben zu Grunde. Daher soll der Bebauungsplan als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Dies ermöglicht eine projektbezogene Festlegung der Planinhalte, die über die Festsetzungsmöglichkeiten des angebotsorientierten Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB hinausgeht. Außerdem können in dem zugehörigen Durchführungsvertrag weitere Regelungen aufgenommen werden. Diese Detaillierungsmöglichkeiten sollen zur Sicherung der Planungsziele an dem Standort genutzt werden, um städtebauliche Qualitäten sowie die Gestaltqualität zu unterstützen.

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ ist nach Beratung in der Bezirksvertretung II einstimmig am 03.09.2012 im Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen beschlossen worden.

Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans V 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ einschließlich den der Vorlage beigefügten Anlagen wurde ortsüblich im Mitteilungsblatt der Stadt Leverkusen vom 17.09.2012 sowie

zeitgleich auf den Internetseiten der Stadt Leverkusen vorgenommen. Hierbei wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert. Die Öffentlichkeit hatte somit die Möglichkeit, die aktuellen Planungen beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht einzusehen und sich frühzeitig zur Planung innerhalb einer Frist von zwei Wochen zu äußern. Eine Bürgerversammlung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB nicht zwingend erforderlich.

Als Reaktion auf die Veröffentlichung sind von Seiten der Bürger zwei schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Zusammenfassend werden folgende Themen angesprochen bzw. Bedenken vorgetragen:

- Verkehrssituation: An der Einmündung Overfeldweg/Von-Ketteler-Straße wird eine gefährliche Verkehrssituation angenommen. Das neue Gebäude würde die Sichtbeziehungen des Verkehrsbereichs stark einschränken. Eine weitere Verkehrszunahme durch zusätzlichen Liefer- und Kundenverkehr wird befürchtet.
- Parkplatzsituation: Im Zuge der Baumaßnahme wird der Entfall von Stellplätzen auf dem Flurstück 518/Bürrig/Flur 18 angenommen, so dass sich die allgemein angespannte Parkplatzsituation verschlechtern würde.
- Städtebauliche Entwicklung: Angenommen wird die Ausweitung einer gewerblichen Nutzung zum Wohngebiet.
- Wegfall der öffentlichen Grünfläche: Durch die Ausweitung des Autohauses auf die öffentliche Grünfläche wird die Möglichkeit zur Entwicklung eines Ortsmittelpunktes in Bürrig zum Flanieren und Verweilen verhindert. Umweltrelevante Auswirkungen werden durch den Wegfall der öffentlichen Grünfläche sowie durch den Verkauf der städtischen Grünfläche mit Baumbestand zu bedenken gegeben.

Im weiteren Verfahren ist es nun vorgesehen, den Bebauungsplan V 24/II „Autohaus Kammann – Overfeldweg“ öffentlich auszulegen. Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag im Entwurf vereinbart.

Aufgrund auch konzerninterner Vorgaben hat der Vorhabenträger ein sehr großes Interesse, möglichst frühzeitig Planungsrecht für das Vorhaben zu erlangen.

## **5. Planerische Rahmenbedingungen**

### **5.1 Landesentwicklungsplan**

Im Landesentwicklungsplan sind Aussagen, die das Plangebiet konkret und unmittelbar berühren, nicht enthalten.

### **5.2 Gebietsentwicklungsplan**

Der Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Köln weist für den Bereich des Plangebietes einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

### **5.3 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Gewerbegebiet dar. Die bestehende öffentliche Grünfläche sowie die Verkehrsfläche werden als Mischgebiet dargestellt.

### **5.4 Landschaftsplan**

Der rechtswirksame Landschaftsplan trifft an dieser Stelle keine Aussage.

### **5.5 Nahversorgungskonzept**

Der nördliche Planbereich befindet sich in dem für den Stadtteil Bürrig ausgewiesenen Nahversorgungszentrum.

### **5.6 Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. V 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ liegt im Geltungsbereich des seit dem 02.09.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 65 b/II „Bahnübergang Küppersteg“. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 fest, 2-geschossig, jeweils mit einer Grundflächenzahl von 0,8 (GFZ) und einer Geschossflächenzahl von 1,6 (GRZ) sowie das Gewerbegebiet GE3, 3-geschossig, mit einer Grundflächenzahl von 0,8 (GFZ) und einer Grundflächenzahl von 2,4 (GRZ). Das Bestandsgebäude des Autohauses Kammann wird durch eine Baugrenze umfasst.

Im GE 1 sind gem. Bebauungsplan Nr. 65b/II nur emissionsarme Betriebe und Anlagen, insbesondere Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, im Emissionsverhalten vergleichbare Nutzungen sowie das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig. Im GE 2 sind nur Betriebe und Anlagen aus der Klasse VIII der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.82 (MBI. NW 1982, S. 1376) sowie Anlagen und Einrichtungen mit ähnlichem oder niedrigerem Emissionsgrad, ohne verfahrenstechnisch bedingte Ableitung von Gerüchen, zulässig. Im GE 3 sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VIII sowie gekennzeichnete Betriebe nach 2.224 des Abstandserlasses VII sowie Anlagen und Einrichtungen mit ähnlichem oder niedrigerem Emissionsgrad zulässig.

Für die im Norden bestehende Grünfläche an der Von-Ketteler-Straße setzt der Bebauungsplan Nr. 65 b/II „Bahnübergang Küppersteg“ eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ fest. Daran anschließend folgt die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“.

Die an der westlichen Planbereichsgrenze liegende Grünfläche an der Eifelstraße wird als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Der Overfeldweg wird als „Verkehrsfläche“ festgesetzt, teilweise mit dem Erhalt von Baumstandorten.

### **5.7 Vorhandene Nutzung**

Das Grundstück wird seit Ende der achtziger Jahre von der Fa. Kammann Automobile GmbH als Standort für das Autohaus genutzt. Das Autohaus umfasst heute eine Ausstellungsfläche für Neu- und Gebrauchtwagen von ca. 2.100 m<sup>2</sup> und einen Werkstattteil mit ca. 1.300 m<sup>2</sup> für mechanische Instandsetzung, Karosseriebearbeitung

und Lackierarbeiten. Hinzu kommt ein Ersatzteillager (ca. 400 m<sup>2</sup>), Verwaltung (ca. 350 m<sup>2</sup>) und zwei Betriebswohnungen (ca. 80 m<sup>2</sup> und 40 m<sup>2</sup>).

Das bestehende Grundstück ist in großen Teilen versiegelt. Es gibt insgesamt ca. 150 Stellplätze auf dem Grundstück, von denen ca. die Hälfte für Besucher und Werkstattkunden vorgehalten ist und die andere Hälfte für Ausstellungszwecke, Zwischenlagerung und sonstige interne Zwecke. Um unter anderem die Stellplatzsituation auf dem Grundstück zu entlasten, wurde vor einiger Zeit ein Grundstück an der Moselstraße erworben (ca. 150 m entfernt), auf dem die Anlieferung, Zwischenlagerung der Neuwagen aber auch das Parken der Mitarbeiter erfolgt.

Die das heutige Grundstück einrahmenden öffentlichen Grünflächen und insbesondere die kleine Parkfläche an der Von-Ketteler-Straße wurden von der Fa. Kammann in Abstimmung mit der Stadt angelegt und schon seit Jahren regelmäßig gepflegt.

In den Randbereichen an Von-Ketteler-Straße und Overfeldweg befinden sich öffentliche Stellplätze.

## **5.8 Verkehr**

Der Standort ist an drei Seiten von den öffentlichen Straßen Eifelstraße, Von-Ketteler-Straße sowie Overfeldweg umgeben. Die Von-Ketteler-Straße wird auch als Landesstraße L293 geführt und hat somit Bedeutung auch für den überörtlichen Verkehr. Der Overfeldweg bildet einen Schwerpunkt zur Erschließung der hier ansässigen Gewerbe- und Handelsbetriebe. Die Eifelstraße hat örtliche Bedeutung.

Aufgrund der Nähe zum S-Bahnhof „Leverkusen-Küppersteg“ sowie der Nähe zu zahlreichen Betrieben und Geschäften sind im Umfeld des Planbereichs die öffentlichen Parkplätze stark ausgelastet. Der Kreuzungspunkt Von-Ketteler-Straße/Overfeldweg gilt nicht als Unfallschwerpunkt. Gegenüber der Einfahrt zum Autohaus Kammann befindet sich der Einfahrtsbereich zum Parkplatz des dort liegenden Einkaufsgebietes. Anlieferungsvorgänge der Fa. Kammann Automobile GmbH für Pkws erfolgen über ein an der Moselstraße liegendes Firmengrundstück.

## **5.9 Technische Ver- und Entsorgung**

### Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas und Wasser wird durch das vorhandene Netz in den umgebenden Straßen sichergestellt.

### Entsorgung

Es bestehen Mischwasserkanäle (Schmutz- und Niederschlagswasser) in den umgebenden Straßen, die das anfallende Schmutz- und Regenwasser aufnehmen können. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob für die neu zu errichtenden Verkaufsfächen eine Versickerung des Regenwassers möglich ist.

## **5.10 Altlasten und Baugrund**

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

Nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mit Schreiben vom 26.09.2012 liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Zudem wird mit diesem Schreiben auf einen konkreten Verdacht hinsichtlich Kampfmitteln und Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges hingewiesen.

## 5.11 Umwelt und Artenschutz

Da ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist ein gesonderter Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden.

### a) Schutzgut Mensch

Mit der Nutzung des Autohauses Kammann sind Geräuscentwicklungen verbunden, die von den benachbarten Bewohnern als störend empfunden werden können. Der Bebauungsplan V 24/II übernimmt aus diesen Gründen die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 65b/II getroffenen immissionsbezogenen Regelungen zur Zulässigkeit von gewerblichen Anlagen- und Betriebsarten. Festgesetzt wird eine Abstandsfläche zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung an der Eifelstraße, in der keine das Wohnen wesentlich störende Anlagen- oder Betriebsarten zulässig sind. Die Festsetzung erfolgt gem. Abstandserlass NRW, Abstandsliste 2007 gem. Anlage 1 zum RdErl. V. 06.06.2007 zur 4. BImSchV vom 15.07.2006.

Um die Lärmauswirkungen der aktuellen und zukünftigen Situation zu überprüfen wurde eine lärmtechnische Einschätzung von einem Sachverständigen (Kramer Schalltechnik, Siegburg) durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bezüglich der Schallemissionen von der bestehenden und zukünftigen gewerblichen Nutzung im Plangebiet keine kritischen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind.

### b) Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Der Umfang des Eingriffs in die Grünfläche an der Von-Ketteler-Straße ist hinsichtlich der Bestandssituation als gering einzuordnen. Das Plankonzept sieht zudem den Erhalt und die Ergänzung des Baum- und Strauchbewuchs an der Eifelstraße und des Overfeldwegs vor. Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Leverkusen bestehen gegen die bauliche Erweiterung des Autohauses Kammann grundsätzlich keine Bedenken. Aus Gründen des Artenschutzes könnte es erforderlich sein, für größere Glasflächen von Gebäuden sogenanntes „Vogelschutzglas“ zu verwenden, um einen Gegenflug von Vögeln zu verhindern.

### c) Schutzgüter Klima/Luft

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben beansprucht einen Teil einer bisherigen Freifläche und trägt somit in einem bereits am stärksten versiegelten Teil Bürrigs zur weiteren Bodenversiegelung bei. Das Kleinklima (Mikroklima) in diesem Bereich wird dadurch negativ beeinflusst. Der geplante Baukörper wird auch das Straßenprofil einengen und sich ungünstig auf die Durchlüftung und die Luftqualität auswirken. Der offensichtliche Verlust der städtischen Frei-/Grünfläche sollte durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen (z. B. Gründach, Neuanpflanzungen) innerhalb des Betriebsgeländes kompensiert werden.

### d) Schutzgut Landschaft

Der Planbereich befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs und führt nicht zu Beeinträchtigungen des freien Landschaftsraums.

#### e) Schutzgut Boden

Aufgrund der spezifischen Verfahrensabläufe mit Kfz-Fahrzeugen und der eingesetzten Stoffe können schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden. Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor. Zudem sind die betroffenen Grundstücksbereiche fast vollständig versiegelt. Rechtliche Vorgaben zum Bodenschutz bestehen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen.

#### f) Schutzgut Wasser

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasser- und Hochwasserschutz sowie auf die Wasserschutzgebiete in Leverkusen. Unversiegelte Bereiche innerhalb des Plangebietes, die nicht zur Bebauung vorgesehen sind, wären aufgrund der Grundwasserneubildung zu erhalten.

### **6. Städtebauliches Konzept**

Entsprechend den Zielen der Planung soll die Fa. Kammann Automobile GmbH am Standort Overfeldweg größere bauliche Spielräume erhalten, konkret zur Errichtung eines MINI-Verkaufsraums aber auch, um zukünftigen Marktanforderungen gerecht zu werden.

Im Einzelnen ist geplant, vor Kopf des Bestandsgebäudes im Bereich der heutigen öffentlichen Grünfläche einen neuen, eigenständigen MINI-Verkaufsraum anzubauen. Die öffentliche Grünfläche soll dazu weitgehend privatisiert und die überbaubare Fläche entsprechend den angrenzenden gewerblichen Flächen großzügiger gefasst werden. Der geplante neue Verkaufsraum gliedert sich in zwei Baukörper, die jeweils in der für „MINI“ typischen Rasterstruktur und Farbgebung ausgeführt werden sollen: ein ca. 7 m hoher, verglaster Kubus zum Overfeldweg hin und eine Verlängerung der vorhandenen Ausstellungsräume (ca. 5 m hoch) zur Von-Ketteler-Straße hin.

Der alleeartig bepflanzte Grünstreifen entlang der Eifelstraße als Übergang zur Wohnbebauung soll erhalten bleiben. Im Zuge der Privatisierung der Grünstreifen entlang des Overfeldweges und der Von-Ketteler-Straße sollen diese auch mit Baumpflanzungen aufgewertet werden.

Der Standort ist an drei Seiten von öffentlichen Straßen umgeben. Relevante Veränderungen des Ziel- und Quellverkehrs sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da der heute bestehende Geschäftsumfang grundsätzlich beibehalten wird. Die jeweilige Ein- und Ausfahrtsituation zu den Stellplatzanlagen und den Werkstattgebäuden soll beibehalten werden.

Die Parkraumsituation im öffentlichen Bereich entlang der Von-Ketteler-Straße und des Overfeldwegs wird durch das Vorhaben nicht verändert. Die Anzahl der Parkplätze im öffentlichen Raum (Von-Ketteler-Straße, Overfeldweg) wird beibehalten. Weiterhin gehen mit der Erweiterung der Verkaufsflächen geschäftsinterne Umstrukturierungen einher: Die Anlieferung der Neuwagen erfolgt schon seit einiger Zeit über das ca. 100 m entfernte Grundstück in der Moselstraße. Neben den Mitarbeiterstellplätzen und der Einlagerung von Reifen soll auf diesem Grundstück auch zunehmend die Aufbereitung und Ausstellung insbesondere der Gebrauchtfahrzeuge erfolgen.



## **7. Begründung der Festsetzungen**

### **7.1 Überbaubare Fläche**

Die Kammann Automobile GmbH soll am Standort Overfeldweg größere bauliche Spielräume erhalten, konkret zur Errichtung eines MINI-Verkaufsraums aber auch, um zukünftigen Marktanforderungen gerecht zu werden. Dazu ist geplant, die öffentliche Grünfläche an der Von-Ketteler-Straße weitgehend zu privatisieren und die überbaubare Fläche entsprechend den angrenzenden gewerblichen Flächen großzügiger zu fassen.

Durch den Bebauungsplan V24/II wird die Baugrenze gegenüber der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 65b/II festgesetzten Baugrenze ausgeweitet. Hierdurch können bauliche Anlagen auch in den Bereichen errichtet werden, in denen der Bebauungsplan Nr. 65b/II keine überbaubare Fläche festsetzte und ermöglicht damit eine flexiblere Nutzung für bauliche Erweiterungen. Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden aus dem bestehenden Planungsrecht übernommen.

### **7.2 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der Entwicklung des BMW-Autohauses in den letzten Jahren und der zusätzlichen Einrichtung eines MINI-Verkaufsraumes innerhalb des Bestandsgebäudes hat sich der Schwerpunkt des Kammann-Betriebes mehr und mehr auf den Handel mit Kraftfahrzeugen verlagert. Handelsbetriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche werden planungsrechtlich häufig auch als großflächige Handelsbetriebe gewertet, die die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO erfordern. Dieses ist insbesondere dann der Fall, wenn die Verkaufsflächen dominieren. Dieses ist hier u. a. auch deshalb der Fall, weil handwerkliche Tätigkeiten (Aufbereitung, Lackiererei etc.) zum Teil auf Grundstücksbereiche des Vorhabenträgers am Overfeldweg verlagert werden. Um auch von der Art der Nutzung den Bestand rechtlich abzusichern und den Spielraum für zukünftige betriebliche Umstrukturierungen und Veränderungen zu vergrößern, wird für das Baugrundstück ein Sondergebiet „Autohaus“ festgesetzt.

Das Sondergebiet wird aus Gründen des Immissionsschutz in die Gebiete SO 1 und SO 2 unterteilt. Die Zonierung entspricht den im bestehenden Bebauungsplan Nr. 65b/II festgesetzten Nutzungsgrenzen zur Zulässigkeit von Betrieben- und Anlagen gemäß Abstandsliste NRW. Das Sondergebiet 1 erhält somit eine Funktion als Abstandsfläche zur Wohnnutzung an der Eifelstraße. Die Nutzungen für Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten und Autolackierereien (einschließlich Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden) sind ausschließlich im Sondergebiet 2 zulässig.

Alle übrigen Nutzungen sind den Gebieten SO 1 und SO 2 gemeinsam. Dieses betrifft die Nutzungen zum Verkauf und zur Ausstellung von Kraftwagen sowie die sonstigen Nutzungen (u. a. Verwaltungs- und Büroräume, Lagerräume, Betriebswohnungen).

Dem Bebauungsplan liegt ein konkretes Vorhaben zugrunde, das grundsätzlich den Handel mit Kraftwagen vorsieht und dessen Zielsetzung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24/II begründet. Dem Vorhaben liegt keine Planung zugrunde mit dem Ziel, die Nahversorgung im Ortsteil Bürrig zu ergänzen. Daher wird die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wie Bekleidung, Uhren, Bürobedarf, Lederwaren, Technikzubehör etc. auf maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt. Ein Angebot in diesen Segmenten ergibt sich, da auch im Autohandel vermehrt „Lifestyle-Produkte mit angeboten werden.

### **7.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche Höhe der baulichen Anlage**

Bzgl. dem Maß der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 65 b/II „Bahnübergang Küppersteg“ übernommen. Dieser setzt als Maß der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete eine Grundflächenzahl von 0,8 (GFZ) und eine Geschossflächenzahl von 1,6 (GRZ) fest. Bzgl. der Festsetzung der überbaubaren Fläche wird die Systematik der angrenzenden Gewerbeflächen übernommen und eine Baugrenze parallel zur Straßenbegrenzungslinie in einer Entfernung von ca. 5 m festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird ebenfalls mit 10,5 m entsprechend den angrenzenden dreigeschossigen Bauflächen festgesetzt.

### **7.5 Verkehr und Erschließung**

Der Standort ist an drei Seiten von öffentlichen Straßen umgeben. Relevante Veränderungen des Ziel- und Quellverkehrs sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da der heute bestehende Geschäftsumfang grundsätzlich beibehalten wird. Da sich aus verkehrsplanerischen Überlegungen keine neuen Anforderungen an die umgebenden Straßenräume ergeben, wird die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenbegrenzungslinie entsprechend dem vorhandenen Ausbau festgelegt.

In der Eifelstraße wird hier nicht die Notwendigkeit für einen zweiten Bürgersteig gesehen, da der Betrieb auf dieser Seite nur einen eher untergeordneten Zugang hat und auf der gegenüberliegenden Seite für die Wohnbebauung ein Bürgersteig vorhanden ist.

Die jeweilige Ein- und Ausfahrtsituation am Overfeldweg zu den Kundenstellplätzen, Stellplatzanlagen und den Werkstattgebäuden des Autohauses soll beibehalten werden. Die Parkraumsituation im öffentlichen Bereich entlang der Von-Ketteler-Straße und des Overfeldwegs bleibt unverändert. Die Anzahl der Parkplätze im öffentlichen Raum (Von-Ketteler-Straße) wird durch die Planung nicht verändert.

Verkehrsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum aufgrund der Anlieferung von Kraftfahrzeugen sind nicht Bestandteil der Planung, da der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtend bestätigt, dass die Anlieferung von Kraftfahrzeugen über das firmeneigene Grundstück an der Moselstraße erfolgt.

### **7.6 Freiraum, Grünflächen**

Die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gliedern sich in die Grünflächen A1, A2 und A3 und werden dem Sondergebiet zugeschlagen. Laubbäume, Sträucher und Rasenflächen innerhalb der Umgrenzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Bestand ist durch heimische, hochstämmige und standortgerechte Laubbäume gleichwertig zu ersetzen. Auf der als A3 gekennzeichneten Fläche sind zusätzlich zum Bestand heimische, hochstämmige und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen (hier: Ahorn; Acer platanoides).

Auf den Flächen A2 und A3 werden aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung und Ordnung sowie aufgrund der vorgesehenen Funktion als Grünfläche eine Höchstgrenze für Kfz-Stellplätze zu Ausstellungszwecken sowie die Standflächen und Abmessungen für Werbeanlagen und Fahnenmasten festgesetzt.

## **7.7 Lärmschutz**

Die Festsetzungen zum Lärmschutz, welche das Plangebiet betreffen, werden aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 65 b/II „Bahnübergang Küppersteg“ übernommen. Demnach sind für Fenster der gewerblich genutzten Gebäude Fensterkonstruktionen mit Schallschutzklassifikation III zu verwenden.

Weiterhin erfolgt aus Gründen des Lärmschutzes eine Klassifizierung der zulässigen Nutzungen innerhalb der Sondergebiete (s.a. Punkt 7.2, Art der Baulichen Nutzung) gem. „Abstandliste NRW“ von 2007 gem. Anlage 1 zum RdErl. V. 06.06.2007 zur 4. BImSchV vom 15.07.2006 .

## **7.8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise**

Die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden in den Plan aufgenommen.

## **8. Auswirkungen der Planung und Abwägung**

### **8.1 Verkehr**

Die fachplanerische Beurteilung der Verkehrssituation an der Einmündung Overfeldweg/Von-Ketteler-Straße erfolgt nach intensiver Begehung des Plangebietes mit den Fachbereichen Tiefbau (FB 66) sowie Straßenverkehr (FB 36). Aufgrund von straßenplanerischen Anforderungen oder aufgrund von Hinweisen gegenüber der Straßenaufsicht besteht kein Bedarf zur Umplanung des Straßenraumes. In diesem Zuge wurden auch die Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich Von-Ketteler-Straße/ Overfeldweg geprüft, die auch durch ein Heranrücken des neuen Baukörpers an den Gehweg auf ca. 5 m nicht beeinträchtigt werden.

Die vorhandene Parkplatzanordnung im öffentlichen Verkehrsraum an der Von-Ketteler-Straße (Flurstück 518/Bürrig/Flur 18) wurde erst vor wenigen Jahren aufwändig erneuert. Diese Fläche sowie der vorhandene Gehweg werden planerisch nicht verändert und verbleiben im Eigentum der Stadt Leverkusen. Dieser Bereich wird daher nicht weiter – gegenüber dem im Aufstellungsbeschluss von September 2012 zugrunde liegenden Planbereich – vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ erfasst.

Durch das Vorhaben zur Erweiterung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche sind keine wesentlichen Veränderungen des Kunden- oder Zulieferverkehrs zu erwarten, da die gewerbliche Nutzung gegenüber der vorhandenen Nutzung grundsätzlich unverändert bleibt. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sowie der Umstrukturierung von Betriebsabläufen wird durch den Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtend bestätigt, dass die Anlieferung von Neufahrzeugen über das firmeneigene Grundstück an der Moselstraße erfolgt. Aus diesen Gründen werden verkehrsbehindernde Anliefersituationen auf dem Overfeldweg ausgeschlossen.

### **8.2 Städtebau**

Die Errichtung des MINI-Autohauses betrifft einen Bereich, der bisher als städtische Grünfläche genutzt wird. Das Autohaus wird sich zukünftig näher an der Von-Ketteler-Straße befinden und sich mit einer gestalterisch ansprechenden Fassade präsentieren. Zwischen der neuen Gebäudefront und dem öffentlichen Gehweg an

der Von-Ketteler-Straße wird ein Grünstreifen angelegt. Insgesamt wird durch die Anordnung des geplanten Gebäudekörpers die Ecksituation Overfeldweg/Von-Ketteler-Straße städtebaulich akzentuiert und definiert an dieser Stelle den Eingang in den von Handels- und Gewerbenutzungen geprägten Gebietsbereich entlang des Overfeldwegs. Der Planbereich befindet sich teilweise im Nahversorgungszentrum Bürrig, soll jedoch dem Autohandel vorbehalten sein.

Die Festsetzung des Sondergebiets „Autohaus“ erfolgt in einem Bereich, für den der an dieser Stelle rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 65b/II „Bahnübergang Kuppfersteg“ eine Gewerbefläche festsetzt. Der nun erarbeitete Bebauungsplan V 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ beschränkt die Zulässigkeit im Plangebiet auf die mit dem Vorhaben bezogenen Nutzungen (u. a. Handel, Werkstatt, Lager, Lackiererei) und bleibt damit hinter den gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten des bestehenden Planungsrechts zurück. Die Anzahl der potentiell störenden Betriebs- und Anlagen im Umfeld der vorhandenen Wohnbebauung verringert sich hierdurch.

## **8.2 Freiraum**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Privatisierung der öffentlichen Grünfläche zur Von-Ketteler-Straße hin vor. Diese Grünfläche wurde von der Fa. Kammann Automobile GmbH in Abstimmung mit der Stadt angelegt und seitdem regelmäßig gepflegt. Aufgrund der stark von Gewerbe und Verkehr geprägten Lage wird die Fläche vorwiegend zum kurzfristigen Aufenthalt von Beschäftigten oder Besuchern während der Mittagspausen genutzt. Eine übergeordnete Bedeutung für den Ortsteil ist nicht erkennbar. Feste oder sonstige Veranstaltungen wurden dort nicht ausgetragen oder angefragt. Für eine Entwicklung als Ortsmittelpunkt bestehen daher keine Anhaltspunkte. Umgekehrt wurden Teile der Fläche in Absprache mit der Stadt schon lange von der Fa. Kammann Automobile GmbH zu Ausstellungszwecken genutzt.

Da mit der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ die Erhaltung und Sicherung des Betriebes und damit die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden ist, ist der Verzicht auf die öffentliche Grünfläche an dieser Stelle vertretbar. Es ist aber vorgesehen, den weiterhin verbleibenden Grünstreifen zwischen Neubau und Bürgersteig gärtnerisch anzulegen und der Öffentlichkeit weiterhin zugänglich zu lassen, wie es auch bereits heute im Bereich der Eifelstraße gegeben ist.

Zur Kompensation des Wegfalls der kleinklimatisch relevanten Grünfläche an der Von-Ketteler-Straße ist es vorgesehen, den neuen Gebäudekörper des MINI-Autohauses mit einem Gründach zu versehen. Der Erhalt des Grünstreifens mit Baumbestand an der Eifelstraße wird über die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie über den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgesichert. Dieses betrifft auch den bisher in städtischem Eigentum befindlichen Grünrandstreifen entlang des Overfeldwegs, der dem Betriebsgelände zugeschlagen wird und für den ergänzende Maßnahmen zur Bepflanzung festgesetzt werden.

## **8.3 Umweltbelange**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ werden weniger Eingriffe in Natur und Landschaft als vielmehr durch weitere Bodenversiegelung Eingriffe in das Kleinklima (Durchlüftung, Luftqualität) und in die Grundwasserneubildung vorbereitet.

Um diese Beeinträchtigungen im Plangebiet zu kompensieren sind unterschiedliche Maßnahmen vorgesehen:

- Baumpflanzungen entlang des Overfeldweges.
- Dachbegrünung des neuen MINI-Verkaufsraumes
- Ggf. Versickerung des Dachflächenwassers

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde damit Rechnung getragen.

Für das Plangebiet sind bereits Baurechte über den bestehenden Bebauungsplan 65b/II „Bahnübergang Küppersteg“ 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 § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht gesehen.

## **9. Planvollzug**

### **9.1 Bodenordnung**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich das Flurstück 519, Flur 18, Gemarkung Bürrig im Eigentum des Vorhabenträgers. Die sich aus den Flurstücken 18 und 518, Flur 18, Gemarkung Bürrig, ergebenden Teilflächen befinden sich in städtischem Eigentum. Es ist vorgesehen, diese zur Verwirklichung der Planung an den Vorhabenträger zu veräußern.

### **9.2 Regelungen zur Umsetzung**

Als Anlage zum Satzungsbeschluss wird ein mit dem Investor auszuhandelnder Vertrag zur Durchführung des Vorhabens, der so genannte Durchführungsvertrag, sein.

### **9.3 Kosten**

Finanzielle Auswirkungen für die Stadt sind nicht zu erwarten, da sich der Vorhabenträger gem. Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, sämtliche mit dem Planverfahren verbundene Kosten zu übernehmen.

### **9.4 Flächenbilanz**

Plangebiet : 15.000 m<sup>2</sup>

davon

öffentliche Verkehrsfläche: ca. 2.300 m<sup>2</sup>

Sondergebiet : ca. 12.700 m<sup>2</sup>

Überbaubare Fläche: ca. 10.350 m<sup>2</sup>

Leichlingen,

gez.  
Clemens von Dryander

Leverkusen,

gez.  
Lena Zlonicky