



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2563

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-115-I-3.Ä.-Bu/neu

Dezernat/Fachbereich/AZ

14.02.19

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen zu Punkt 1. - 4.	18.02.2019	Entscheidung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen zu Punkt 5.	18.02.2019	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I zu Punkt 1. - 5.	25.03.2019	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu Punkt 5.	18.02.2019	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 115/I "Innovationspark Leverkusen - 3. Änderung westlich Marie-Curie-Straße"

- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses von 2008
- Aufstellungsbeschluss
- Stellungnahme vom 14.02.2019 (siehe Anlage)

FB 61
Burkhard Burau
☎ 6140

14.02.2019

01

- über Frau Beigeordnete Deppe
- über Herrn Oberbürgermeister Richrath

gez. Deppe
gez. Richrath

**Bebauungsplan Nr. 115/I "Innovationspark Leverkusen - 3. Änderung westlich Marie-Curie-Straße"
- Vorlage Nr. 2018/2563**

Stellungnahme der Verwaltung und der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (WfL) zur E-Mail von Herrn Friedrich Jonas, 1. Vorsitzender der IG Schleswig-Holstein-Siedlung e. V. vom 26.01.2019 sowie zu ergänzenden Fragen aus der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen vom 28.01.2019:

1. Frage zur Gebäudehöhe und Gebäudestellung:

Frage aus dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen vom 28.01.2019:

Wie hoch sind die bestehenden Hallen und die geplanten Hochregallager sowie deren Anordnung entlang der Bahngleise?

Antwort:

Die Bestandsgebäude haben eine Firsthöhe von 13,5 - 14,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche von 52,0 m. Dies entspricht einer Höhe von 65,5 - 66,0 m ü. NHN. Das Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“ in der Fassung der 2. Änderung erlaubt eine max. Gebäudehöhe von 15,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

Die geplanten Hochregallager/Hallen haben eine Höhe von max. 22,0 m (mit einer Grundfläche von rd. 2 x 70,00 m x 25,0 m) bzw. der Rest der neu geplanten Hallen eine max. Höhe von 11,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Dies entspricht einer Höhe von 74,0 m ü. NHN bzw. 63,0 m über NHN. Das geplante Verwaltungsgebäude hat eine Höhe von 15,0 m bzw. 67,0 m über NHN.

In der Anlage 1 sind die geplanten Neubauten mit ihrer Höhe und ihrer Lage dargestellt. Der geplante Neubau der Fa. Damstahl soll im nördlichen Bereich auf der gleichen Grundstückslinie errichtet werden wie der derzeitige Bestand. Im südlichen Bereich rückt der Neubau aufgrund eines Rücksprungs in der Bestandsbebauung etwas weiter nach Westen. Die zwei Hochregalanlagen machen nur einen untergeordneten Teil der Grundfläche der neuen Hallen aus und sollen von der Fassade zur Bahnlinie bzw. der Schleswig-Holstein-Siedlung um ca. 30,0 m zurückversetzt werden.

Die angrenzenden Grundstücke der Schleswig-Holstein-Siedlung, westlich der Sonderburger Straße, liegen etwas tiefer. Sie besitzen eine natürliche Geländeoberfläche mit einer Höhe von rund 48,0 m über NHN.

2. Forderung zur Gebäudehöhe und Anmerkung zur Verschattung:

Forderung aus der E-Mail der IG Schleswig-Holstein-Siedlung e. V.:

„Die Bauhöhe sollte nicht höher liegen, als die bestehende heutige Hallenhöhe. Begründung: Durch die geplante Erhöhung von 11 m auf 22 m werden wir die morgendliche Sonne nicht mehr zu sehen bekommen. Aus diesem Grund sollte von den vorgesehenen 11 m nicht abgewichen werden.“

Antwort:

Die Bestandsgebäude sind höher als die formulierten 11,0 m. Sie haben eine tatsächliche Firsthöhe von 13,5 - 14,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche von 52,0 m. Dies entspricht einer Höhe von 65,5 - 66,0 m ü. NHN.

Das neue Gebäude ist somit, abgesehen von den beiden Hochregallagern, 2,5 - 3,0 m niedriger als die Bestandsgebäude. Die Hochregallager sind zudem mittig in der Halle vorgesehen, sodass der Abstand zur Wohnbebauung um weitere 30,0 m abgerückt wird, als die westliche Gebäudekante es vorsieht (s. Anlage 1).

Da sich die geplanten Gewerbebauten östlich der Schleswig-Holstein-Siedlung in ausreichender Entfernung befinden und die Gebäude eine maximale Höhe von 22 m nicht überschreiten, ist in den Wintermonaten mit kurzfristigen Verschattungen in den Morgenstunden zu rechnen. Dies hat eine Sonnenstandsstudie mit Darstellung der Verschattung nachgewiesen (s. Anlage 2).

Das geplante Hochregallager, die wichtigste Komponente und das Herzstück des Unternehmens, soll laut der Firma Damstahl eine Höhe von 22,0 m bekommen. Dieses Hochregallager, welches auch als eine Maschine bezeichnet werden kann, ist kein Baukörper, welcher durch intelligente Planungsanpassung mit beliebigen Parametern geformt werden kann, sondern ist eine technische Prozessanlage mit feststehenden normierten Bestandteilen. Eine potenziell mögliche Reduzierung des Hochregallagers hätte zur Folge, dass das übrige Gebäude erhöht werden müsste. Da diese Gebäudekante ca. 30,0 m näher zur Schleswig-Holstein-Siedlung gelegen ist, hätte eine Erhöhung eine vergleichbare, städtebauliche Wirkung für die westlichen Nachbarn.

3. Fragen zum Lärmschutz:

Fragen aus der E-Mail der IG Schleswig-Holstein-Siedlung e. V.:

„Wir setzen uns seit Jahren für einen aktiven Lärmschutz an der Bahnstrecke ein. An dem Baukörper werden der Autobahn-, Bahn- und Stadionlärm reflektiert. Die Wand zu unserer Siedlung sollte mit entsprechenden Akustikeigenschaften erstellt werden, sodass die Reflexionen stark reduziert bzw. eliminiert werden.“

„Bei einem 3-Schichtbetrieb gehen wir davon aus, dass keine Öffnungen zu unserem Wohngebiet bzw. Dachöffnungen genehmigt werden. Schon heute entsteht eine Lärmbelastung beim Handling der Stahlteile.“

Antwort:

Die Schleswig-Holstein-Siedlung ist von Lärmimmissionen der umliegenden oder tangierenden Verkehrsstrassen (Autobahnen A1 und A3, der Bahnlinie Köln-Wuppertal) und emittierenden Nutzungen, wie z. B. im Innovationspark Leverkusen (IPL) betroffen.

Aus diesem Grund wurden nur umfeldverträgliche, gewerbliche Nutzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“ festgesetzt. Für die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes bleiben diese o. g. Vorgaben planungsrechtlich bestehen. Neue Gewerbebetriebe müssen die Bestimmungen und Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten, um genehmigungsfähig zu sein. Die Vorgaben aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan geben Lärmwerte vor, die dann im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen sind. Daher wird in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) zur Neuansiedlung ein Immissionsschutzgutachten erstellt, welches eine Lärmprognose des Betriebes erarbeitet sowie seine Auswirkungen auf das Umfeld untersucht. Hierbei werden die betrieblichen und verkehrlichen Abläufe des ansiedlungswilligen Unternehmens und seine Betriebsanlagen und Betriebsgebäude begutachtet.

Sollten die vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Gebäuden der Schleswig-Holstein-Siedlung nicht eingehalten werden, sind Maßnahmen zu erarbeiten, die dies gewährleisten. Hierzu gehören z. B. der Ausschluss von Anlieferungen während der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) oder die Ausstattung der Betriebsgebäude und Betriebsanlagen durch schallschützende Einrichtungen, die insbesondere ein Ausbreiten von Betriebsgeräuschen aus den Gebäuden bzw. von den Außenflächen verhindern.

Das derzeitige Konzept der Firma Damstahl sieht Ausfahrten von der Halle in Richtung Bahngelände vor. Hierzu werden Alternativlösungen zu erarbeiten sein. Diese sind auch in dem o. g. Immissionsschutzgutachten zu untersuchen und ggf. weitere bauliche oder organisatorische Maßnahmen zu bestimmen, die dann in die Baugenehmigung einfließen. Dieses Gutachten wird somit Bestandteil der Baugenehmigung und ist bei der Umsetzung zwingend zu beachten.

Der jetzige Planentwurf (s. Anlage 1) ist daher nur eine Grundlage für das Gutachten und kann im weiteren Verfahren optimiert werden. Ein kompletter Ausschluss von Öffnungen zur Bahnseite ist daher nur notwendig und sinnvoll, wenn es keine Alternativlösungen zur Einhaltung der vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm gibt.

In diesem Zusammenhang werden auch die Reflektionen von den neuen Betriebsgebäuden, z. B. durch den tangierenden Bahnverkehr untersucht. Im Rahmen des Gutachtens kann es erforderlich werden, dass schallabsorbierende Fassaden notwendig werden; diese können eine Lärmreflektion wirksam verhindern.

4. Frage zu den Betriebsabläufen:

Frage aus dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen vom 28.01.2019:

Bitte um genaue Darstellung der Betriebsabläufe in dem Unternehmen sowie um eine Aussage, wie viel LKW-Verkehr und zu welchen Zeiten durch den Betrieb erwartet wird.

Antwort:

Das familiengeführte Großhandelsunternehmen Damstahl existiert seit 1960, seine Kunden kommen zu 100 % aus der Industrie und dem Stahlhandel. Die Firma besitzt somit keine Privatkunden und keinen Publikumsverkehr.

Das Kerngeschäft besteht aus dem Verkauf von Edelstahlprofilen (Stäbe, Rohre, Winkel etc.). Diese Produkte können entweder in den ursprünglichen Handelslängen verkauft werden oder in fixen Zuschnitten, welche innerhalb der Hallen in einem separaten Bereich abgelängt werden (vgl. Anlage 3). Die gesamten Tätigkeiten, Be- und Entladen der LKW, das Vorbereiten, die Bündelung und Sortierung des Materials, finden im überdachten, geschlossenen Hallenbereich statt. Es besteht kein Maschinenpark zur Weiterverarbeitung, wie z. B. zum Drehen, Bohren, Fräsen, Hämmern oder Stanzen der zum Verkauf angebotenen Materialien.

Das Unternehmen arbeitet zwar im 3-Schicht-Betrieb, die Be- und Entladung kompletter LKW findet jedoch nur in der Zeit von 6.00 - 22.00 Uhr in der geschlossenen Halle und bei geschlossenen Toren statt. Nachts ist eine Ladetätigkeit auch aus immissionschutzrechtlichen Gründen ausgeschlossen. Das tägliche LKW-Aufkommen ist für das derzeitige Verkaufsvolumen (2019 - 2020) mit 10 - 15 Fahrzeugen/Tag anzusetzen. Bei der Prognose für die nächsten 4 - 5 Jahre ist von maximal 30 LKW/Tag (von 6.00 - 22.00 Uhr) auszugehen, was im Mittel rd. 1,5 LKW pro Stunde innerhalb der Öffnungszeiten bedeutet.

5. Frage zu den Beschäftigten:

Frage aus dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen vom 28.01.2019:

Handelt es sich bei den 105 Arbeitsplätzen um sozialversicherungspflichtig Beschäftigte?

Antwort:

Die Firma Damstahl wird am Standort 105 sozialversicherungspflichtige Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter sowie 10 Auszubildende beschäftigen. Der Edelstahlgroßhandel wird vom bisherigen Standort in Langenfeld nach Leverkusen verlagert und auch seinen fiskalen Steuersitz in Leverkusen haben und damit in Leverkusen vollumfänglich seine Gewerbesteuer entrichten. Durch die geplante Vergrößerung des Unternehmens entstehen somit - im Vergleich zur bisherigen Belegschaft in Langenfeld - eine unbestimmte Anzahl zusätzlicher Arbeitsplätze. Ob alle bisherigen Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter den Standortwechsel persönlich mitmachen können, ist noch nicht geklärt.

Stadtplanung