



## **Stadt Leverkusen**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III**

### **"Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße"**

### **Textliche Festsetzungen**

**Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange – gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: 18.08.2020

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Zur Pumpstation 1, 42781 Haan

## **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

(gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **Sondergebiet Nahversorgungszentrum, Dienstleistungen und Wohnen**

Es wird gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum, Dienstleistungen und Wohnen" festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und anderen Nutzungsarten, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Nahversorgungszentrum stehen sowie von Wohnnutzungen. Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten einschließlich eines branchentypischen Randsortimentes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Dienstleistungsbetriebe (z. B. Reisebüros, Bankfilialen, Reinigungen oder Postfiliale)
- Büros und Praxen
- Wohnungen
- Garagengeschosse
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind Vergnügungsstätten und Dienstleistungen, deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freiberuflicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist.

Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss, ausgehend vom Höhenniveau der Berliner Straße, zulässig.

Wohnnutzungen sind nur ab dem Erdgeschoss, ausgehend vom Höhenniveau der Charlottenburger Straße, sowie in den Obergeschossen ausgehend vom Höhenniveau der Berliner Straße zulässig.

Die Bestimmung nahversorgungsrelevanter Sortimente erfolgt gemäß der Leverkusener Sortimentsliste (Einzelhandelskonzept Leverkusen, Fortschreibung 2017).

Nachfolgende, jeweils selbstständige Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten aus der Leverkusener Liste 2017 sind zulässig und dürfen die in Spalte 5 benannten Verkaufsflächenzahlen (VKZ) nicht überschreiten:

Einzelhandelsbetrieb	Sortimente gemäß Leverkusener Liste 2017	Hauptsortiment gemäß Wirtschaftszweige (WZ) 2008	Nr. nach WZ 2008	max. VKZ einschl. Randsortiment	max. zulässiger Anteil an Randsortimenten je umgesetzter VK
Lebensmittelmärkte	Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	47.2	0,129	10 %
Drogeriemärkte	Drogeriewaren	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel  sonstige Artikel (hier nur Wasch-, Putz und Reinigungsmittel)	47.75  47.78	0,121	10 %
Sonstige Einzelhandelsbetriebe				0,057	

Es wird eine Gesamt-Verkaufsflächenzahl von 0,307 festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche anhand der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenzahl ist das jeweilige Baugrundstück im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO maßgebend. Die so ermittelte Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche (Kernsortimente einschließlich Randsortimente) je Einzelhandelsbetrieb zulässig sind. Maßgebend für die Zuordnung der Kern- und Randsortimente ist die Leverkusener Sortimentsliste.

#### Definition Verkaufsfläche (VK)

Die Verkaufsfläche ist die für Kunden und Besucher zugängliche Fläche, die der verkaufsorientierten Warenpräsentation oder dem Kundenlauf dient, einschließlich aller Bedienungsabteilungen, jedoch ohne die für Kunden nicht begehbaren Nebenflächen (z. B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen). Zur Verkaufsfläche gehören auch die Schaufensterfläche, die Kassenzone, die Vorkassenzone und der Eingangsbereich.

#### L Leverkusener Sortimentsliste 2017

##### Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (abschließend)

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)

- Drogeriewaren (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel)
- pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren)
- Schnittblumen
- Zeitungen/Zeitschriften

#### Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)

- Bekleidung/Wäsche
- Schuhe/Lederwaren (Koffer, Taschen)
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren)
- Bücher
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bastelartikel/Künstlerbedarf
- medizinische, orthopädische Artikel (inkl. Sanitätswaren)
- optische und akustische Geräte
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto
- Elektrokleingeräte (Haushaltsgeräte wie Mixer, Bügeleisen, Staubsauger)
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Musikalien

#### Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)

- Fahrräder und Zubehör
- Lampen/Leuchten
- KFZ-Zubehör
- Motorradzubehör (inkl. Motorradschutzkleidung)
- Kinderwagen/Kindersitze
- Zooartikel (inkl. lebende Tiere)
- Campingartikel
- Reitartikel und Sportgroßgeräte
- Jagdartikel und Waffen
- Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“ wie Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)
- Möbel, Matratzen, Bettwaren (z. B. Oberdecken, Steppdecken, Kopfkissen)
- Baumarktsortimente (u. a. Eisenwaren, Farben, Tapeten, Bodenbeläge (z. B. Fliesen, Teppiche, Laminat) Werkzeuge, Sanitärartikel)
- Gartenmarktsortiment (u. a. Gartengeräte, Topfpflanzen, Düngemittel, Pflanzgefäße)

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Es wird gemäß § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)**

#### **Überschreitung**

Im sonstigen Sondergebiet (SO) darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundfläche von an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Dabei darf die Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundfläche in der Summe der Grundflächen von an Gebäude angrenzenden Terrassen und der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen eine Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschreiten.

### **2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)**

#### **Bezugspunkt**

Die festgesetzten maximal zulässigen Höhen (GH max., TH max. und FH max.) beziehen sich auf Meter über Normalhöhe Null (m ü NHN).

#### **Definition Trauf- und Firsthöhe (TH, FH)**

Die Traufhöhe wird als Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder zum oberen Abschluss der Außenwand gemessen.

Die Firsthöhe ist bei Satteldächern der oberste Schnittpunkt der Dachflächen.

#### **Definition Gebäudehöhe (GH)**

Die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der jeweiligen baulichen Anlage.

#### **Überschreitungen**

Im sonstigen Sondergebiet (SO) dürfen die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max.) durch technische Anlagen und Aufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten und Treppenanlagen, Brüstungen, Umwehrungen und Geländer um bis zu 1,1 m überschritten werden.

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 118 m ü NHN darf die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Entrauchungsschächte und Fahrstuhlüberfahrten um bis zu 3 m überschritten werden.

### **2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

#### **Überschreitung durch Terrassen, Balkone, Erker, Wintergärten, Überdachungen und Treppenhäuser**

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch an Gebäude angrenzende Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Erker, Wintergärten, Überdachungen und Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von 2,5 m überschritten werden. Ein Übertreten der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen durch diese Anlagen ist unzulässig.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Hiervon abweichend darf ohne seitlichen Grenzabstand bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

### **4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefen der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung durch Signatur [A] gekennzeichneten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt für Außenwände von Gebäuden die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,0 H.

### **5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Im sonstigen Sondergebiet (SO) sind oberirdische Stellplätze (St) nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische überdachte Stellplätze und Garagen sind im sonstigen Sondergebiet (SO) nicht zulässig.

### **6. Ein- und Ausfahrtbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Ein- und Ausfahrtbereiche sind ausschließlich in den mit Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzten Bereichen zulässig.

### **7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 7.1** Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

- 7.2** Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln  $\leq 45$  dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme).
- 7.3** Zum Schutz vor Verkehrslärm sind an den Gebäudeseiten an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Umwelteinwirkungen (▲▲▲▲) öffentbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 nicht zulässig.
- 7.4** Zum Schutz vor Verkehrslärm sind mit dem Gebäude baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen an Fassaden mit Beurteilungspegeln von  $> 62$  dB(A) tags nur als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zulässig. Bei Wohnungen, die über mindestens einen weiteren mit dem Gebäude baulich verbundenen Außenwohnbereich mit einem niedrigeren Beurteilungspegel verfügen, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- 7.5** Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zu den Ziffern 7.1 bis 7.4 zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels einer schalltechnischen Untersuchung eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels oder anderer ergriffener Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

## **8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**

### **8.1 Dachbegrünung**

Im sonstigen Sondergebiet (SO) sind die Dachflächen baulicher Anlagen mit Flachdach mit einer Höhe oberhalb von 118,0 m ü NHN mit einer extensiven Dachbegrünung (Aufbauhöhe mind. 10 cm zzgl. Drainageschicht) zu versehen. Dachterrassenflächen sowie die Flächen notwendiger technischer Aufbauten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Im sonstigen Sondergebiet (SO) sind im Übrigen die Dachflächen baulicher Anlagen mit Flachdach mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm zu versehen und, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden (z. B. Wege, Terrassen oder Stellplätze), intensiv zu begrünen.

### **8.2 Heckenpflanzung**

Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 1,2 m hohe und 1,0 m breite Hainbuchen- oder Rotbuchenhecke zu pflanzen.

## **9. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m § 12 Abs. 3a BauGB)**

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur die Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen und zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag mit der Stadt Leverkusen verpflichtet hat.

## **10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**

- 10.1 In dem sonstigen Sondergebiet (SO) ist maximal ein freistehender Werbepylon zulässig. Dieser ist ausschließlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Werbepylon darf die Höhe von 116,0 m ü NHN nicht überschreiten. Im Übrigen sind in dem sonstigen Sondergebiet (SO) Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 10.2 Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## **B HINWEISE**

### **1. Kampfmittel**

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **2. Bodendenkmalpflege**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Leverkusen als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **3. Erdbebenzone**

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) sowie gemäß der DIN 4149:2005-04 ist das Plangebiet der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen.

### **4. Einsichtnahme in relevante Unterlagen**

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf technische Regelwerke – DIN-Normen, VDI-Richtlinien, Liste der Wirtschaftszweige (WZ), Richtlinien anderer Art, etc. – oder Gutachten Bezug genommen wird, können diese bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, zu den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

## 5. Pflanzvorschlagslisten

### Pflanzvorschlagsliste 1: Dachfläche: Bäume 3. Ordnung, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang: 18-20 cm

- Acer campestre 'Huibers Elegant' - Feldahorn
- Acer monspessulanum - Burgenahorn
- Albizia julibrissin - Seidenbaum
- Amelanchier lamarckii - Kupferfelsenbirne
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Parrotia persica - Eisenholzbaum
- Prunus 'Umineko' - Zierkirsche
- Quercus rhysophylla 'Maya' - Wollmispel-Eiche
- Tilia cordata 'Winter Orange' - Winter-Linde

### Pflanzvorschlagsliste 2: Erdgeschosebene Berliner Straße: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

- Gleditsia triacanthos 'Inermis' - Dornlose Gleditschie
- Gleditsia triacanthos 'Suburst' - Dornlose Gleditschie
- Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
- Tilia cordata 'Rancho' – Winterlinde

### Pflanzvorschlagsliste 3: Wandbegrünung

- Clematis armandii 'Appleblossom' - Immergrüne Clematis, C5, 150-170 cm
- Cotoneaster dammeri 'Skogholm' - Immergrüne Kriechmispel, C1,5, 30-40 cm
- Jasminum nudiflorum - Winterjasmin, C5 100-125 cm