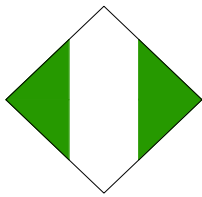


STADT LEVERKUSEN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III  
"Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger  
Straße/Teltower Straße"  
und Vorhaben- und Erschließungsplan

Satzungsbegründung mit Umweltbericht

Stand: 28. Januar 2021

Bearbeitung:  
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

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



## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Teil A: Grundlagen und Planung</b> .....                     | <b>5</b>  |
| <b>1. Anlass und Ziel und Zweck der Planung</b> .....           | <b>5</b>  |
| <b>2. Geltungsbereich und Verfahren</b> .....                   | <b>5</b>  |
| 2.1 Geltungsbereich                                             | 6         |
| 2.2 Verfahren                                                   | 6         |
| <b>3. Planungsbindungen</b> .....                               | <b>8</b>  |
| 3.1 Regionalplan                                                | 13        |
| 3.2 Flächennutzungsplan                                         | 14        |
| 3.3 Landschaftsplan                                             | 14        |
| 3.4 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene                  | 14        |
| 3.5 Bestehendes Planungsrecht und sonstige Bindungen            | 15        |
| 3.6 Einzelhandelskonzept                                        | 15        |
| 3.7 Vergnügungsstättenkonzept                                   | 17        |
| 3.8 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept                         | 17        |
| 3.9 Vorhandene Nutzung                                          | 18        |
| 3.10 Denkmalschutz                                              | 18        |
| 3.11 Infrastruktur                                              | 18        |
| <b>4. Städtebauliches Konzept</b> .....                         | <b>19</b> |
| 4.1 Gliederung und Nutzungsstruktur                             | 19        |
| 4.2 Denkmalschutz                                               | 21        |
| 4.3 Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe                    | 21        |
| 4.4 Wohnen                                                      | 21        |
| 4.5 Freiflächen                                                 | 22        |
| 4.6 Verkehr und Maßnahmen der Mobilität                         | 22        |
| 4.7 Ver- und Entsorgung                                         | 29        |
| <b>5. Begründung der Festsetzungen</b> .....                    | <b>30</b> |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung                                   | 30        |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung                                   | 34        |
| 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche                               | 37        |
| 5.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefen der Abstandsflächen | 38        |
| 5.5 Bauweise                                                    | 39        |
| 5.6 Stellplätze und Garagen                                     | 40        |
| 5.7 Verkehrsflächen                                             | 40        |



|                                                     |                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.8                                                 | Bereiche mit Ein- und Ausfahrt                                                    | 40        |
| 5.9                                                 | Grünflächen                                                                       | 41        |
| 5.10                                                | Geh- und Fahrrechte                                                               | 41        |
| 5.11                                                | Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 41        |
| 5.12                                                | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                     | 44        |
| 5.13                                                | Vorhaben- und Erschließungsplan                                                   | 45        |
| 5.14                                                | Gestaltung und Webeanlagen                                                        | 45        |
| 5.15                                                | Denkmalschutz                                                                     | 45        |
| 5.16                                                | Hinweise                                                                          | 46        |
| <b>Teil B: Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB</b> |                                                                                   | <b>48</b> |
| <b>1.</b>                                           | <b>Einleitung</b>                                                                 | <b>48</b> |
| 1.1                                                 | Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes             | 48        |
| 1.2                                                 | Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen                      | 51        |
| <b>2.</b>                                           | <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>                          | <b>56</b> |
| 2.1                                                 | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)                  | 56        |
| 2.1.1                                               | Schutzgut Menschen/Bevölkerung                                                    | 56        |
| 2.1.2                                               | Schutzgut Tiere und Pflanzen                                                      | 57        |
| 2.1.3                                               | Schutzgut Boden/Fläche                                                            | 58        |
| 2.1.4                                               | Schutzgut Wasser                                                                  | 59        |
| 2.1.5                                               | Schutzgut Luft und Klima                                                          | 59        |
| 2.1.6                                               | Schutzgut Landschaft                                                              | 60        |
| 2.1.7                                               | Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter                                      | 61        |
| 2.1.8                                               | Wechselwirkungen                                                                  | 61        |
| 2.2                                                 | Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)                         | 61        |
| 2.2.1                                               | Schutzgut Menschen/Bevölkerung                                                    | 62        |
| 2.2.2                                               | Schutzgut Tiere und Pflanzen                                                      | 62        |
| 2.2.3                                               | Schutzgut Boden/Fläche                                                            | 62        |
| 2.2.4                                               | Schutzgut Wasser                                                                  | 62        |
| 2.2.5                                               | Schutzgut Luft und Klima                                                          | 62        |
| 2.2.6                                               | Schutzgut Landschaft                                                              | 63        |
| 2.2.7                                               | Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter                                      | 63        |
| 2.2.8                                               | Wechselwirkungen                                                                  | 63        |
| 2.3                                                 | Prognose bei Durchführung der Planung                                             | 63        |
| 2.3.1                                               | Schutzgut Menschen/Bevölkerung                                                    | 63        |
| 2.3.2                                               | Schutzgut Tiere und Pflanzen                                                      | 66        |
| 2.3.3                                               | Schutzgut Boden/Fläche                                                            | 67        |
| 2.3.4                                               | Schutzgut Wasser                                                                  | 68        |
| 2.3.5                                               | Schutzgut Luft und Klima                                                          | 69        |
| 2.3.6                                               | Schutzgut Landschaft                                                              | 69        |
| 2.3.7                                               | Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter                                      | 70        |
| 2.3.8                                               | Wechselwirkungen                                                                  | 70        |



|                                                                                                       |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....</b> | <b>70</b> |
| 3.1 Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen                               | 70        |
| 3.2 Einsatz erneuerbarer Energien/Energieeffizienz                                                    | 72        |
| 3.3 Gefahrenschutz/Risiken/Katastrophenschutz                                                         | 73        |
| 3.4 Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen                                                        | 74        |
| 3.5 Baubedingte Beeinträchtigungen                                                                    | 74        |
| 3.6 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern                                                   | 74        |
| 3.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen         | 74        |
| 3.7.1 Schutzgut Mensch/Bevölkerung .....                                                              | 74        |
| 3.7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....                                                              | 75        |
| 3.7.3 Schutzgut Boden und Wasser .....                                                                | 75        |
| 3.7.4 Schutzgut Luft und Klima .....                                                                  | 76        |
| 3.7.5 Schutzgut Landschaft und Kulturgüter/Sachgüter.....                                             | 76        |
| 3.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten                                           | 76        |
| 3.9 Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen                              | 76        |
| <b>4. Zusätzliche Angaben .....</b>                                                                   | <b>76</b> |
| 4.1 Monitoring                                                                                        | 76        |
| 4.2 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung                                                       | 77        |
| 4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben                                 | 77        |
| <b>5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</b>                                                 | <b>78</b> |
| <b>Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung.....</b>                                  | <b>79</b> |
| <b>6. Auswirkungen der Planung und Abwägung .....</b>                                                 | <b>79</b> |
| <b>7. Planverwirklichung .....</b>                                                                    | <b>81</b> |
| <b>8. Bodenordnung .....</b>                                                                          | <b>81</b> |
| <b>9. Gutachten.....</b>                                                                              | <b>81</b> |
| <b>10. Kosten .....</b>                                                                               | <b>82</b> |
| <b>11. Flächenbilanz (VEP).....</b>                                                                   | <b>83</b> |



## **Teil A: Grundlagen und Planung**

### **1. Anlass und Ziel und Zweck der Planung**

Das Nahversorgungszentrum Steinbüchel-Fettehenne soll ertüchtigt werden. Der heutige Ladenbesatz ist nicht geeignet die Unterversorgung des Ortsteiles zu beheben. Große Teile des Plangebietes liegen brach oder werden mindergenutzt (temporäre Einzelhandelsnutzungen, Garagen und Einfamilienhäuser). Der bisherige Bebauungsplan Nr. 8/62 „Spandauer Straße“ ist mit seinen Festsetzungen nicht geeignet, Einrichtungen zu ermöglichen, mit denen das Versorgungsdefizit behoben werden könnte. Daher wird er durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ überplant. Zusätzlich zum Einzelhandel sind Wohnungen geplant, womit ein Beitrag zur Entlastung des stark angespannten Wohnungsmarktes in Leverkusen geleistet werden soll. Um die von einem privaten Investor initiierte Entwicklung planungsrechtlich zu sichern, soll ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt und über dessen Durchführungsvertrag die Realisierung des Vorhabens sowie dessen öffentlich-rechtliche Bindungen (Ausbauvertrag, Grundstücksordnung, Realisierungszeitraum) festgeschrieben werden.

Vorhabenträgerin und Verfügungsberechtigte ist die EKJ Grundbesitz UG und Co. KG. Sie ist bereit und in der Lage, die Durchführung der anstehenden Maßnahmen vollständig zu betreiben und die Planungs-, Erschließungs- und Herrichtungskosten hierfür nach den Regelungen des Durchführungsvertrages zu übernehmen.

Im Bestand ist der zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Fettehenne“, dessen Abgrenzung sich entlang der Berliner Straße von der Kreuzung Berliner Straße/Tempelhofer Straße im Westen bis zur Kreuzung Berliner Straße/Höfer Weg im Osten erstreckt, nur gering durch strukturbildende Nahversorgungseinrichtungen besetzt. Durch ein besseres Nahversorgungsangebot vor Ort und innerhalb von Steinbüchel kann dazu beigetragen werden, dass versorgungsbedingte KFZ-Verkehre in die umliegenden Nahversorgungszentren künftig vermieden werden.

Der Rat der Stadt Leverkusen hat am 18.12.2017 ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Dem Konzept folgend besteht für das Plangebiet das Potenzial einer Ergänzung und Erweiterung der wohnortnahen Grundversorgung (Nahversorgungszentrum) für den Stadtteil Steinbüchel. Das Plangebiet ordnet sich innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches „Fettehenne“ ein und soll eine Nahversorgungsfunktion übernehmen.



Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines moderaten Nahversorgungszentrums (insgesamt mit etwa 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche - davon maximal 800 m<sup>2</sup> Nahrungsmittel, 750 m<sup>2</sup> Drogerie und ergänzende kleinteilige Ladenlokale mit insgesamt 350 m<sup>2</sup> (Apotheke, Lotto/Toto und Bäckerei) - realisiert werden. Darüber hinaus sind Arztpraxen (310 m<sup>2</sup>), 35 Wohnungen, 124 KFZ-Stellplätze und 126 Fahrradeinstellplätze geplant.

## **2. Geltungsbereich und Verfahren**

### **2.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ befindet sich im Stadtteil Leverkusen-Steinbüchel.

Der Geltungsbereich wird wie folgt grob begrenzt:

- im Norden durch die Charlottenburger Straße,
- im Osten durch Wohngrundstücke der Charlottenburger Straße und Berliner Straße,
- im Süden durch die Berliner Straße,
- im Westen durch die Teltower Straße.

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst eine Fläche von ca. 8.140 m<sup>2</sup>.

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird zudem gemäß § 12 Abs. 4 BauGB um das Flurstück eines Nachbarn im nordöstlichen Bereich mit einer Fläche von 420 m<sup>2</sup> ergänzt. Dieser Teilbereich ist nicht Bestandteil des begründeten Vorhabens. Seine Einbeziehung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist jedoch erforderlich, um möglichen städtebaulichen bzw. bodenrechtlichen Spannungen in Bezug auf die einzuhaltenden Abstandsflächen vorbeugen zu können.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.2 Verfahren**

#### Art des Verfahrens

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt.



Nach § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen (siehe Vorlage Nr. 2020/0219).

Es ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 3a BauGB vorgesehen. Dieses Instrument wurde mit der BauGB Novelle 2006 eingeführt und ist damit noch ein recht junges Instrument. Auf Betreiben der Vorhabenträgerin wurde speziell dieses Verfahren angestrebt, weil konkretere Nachnutzungen zwar geplant aber noch nicht hinreichend detailliert ausgestaltet sind. Die Einordnungsmerkmale basieren auf einer Stellungnahme, die durch die Vorhabenträgerin eingebracht und mit dem Fachbereich Stadtplanung abgestimmt worden ist.

Das gewählte Vorgehen nach § 12 Abs. 3a BauGB dient einer Flexibilisierung des Bebauungsplanes bei gleichzeitiger Rechtssicherheit in Bezug auf die konkrete Ausgestaltung des Nahversorgungszentrums. Durch die Regelung des § 12 Abs. 3a BauGB wird es ermöglicht, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festzusetzen, was ansonsten bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorgesehen ist. Bei einem Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB steht der Gemeinde daher der Baugebietskatalog nach den §§ 2 ff. BauNVO einschließlich der Gliederungs- und Modifizierungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 ff. BauNVO zur Verfügung (Mitschang, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB § 12 Rn. 45). Diese Festsetzungen werden allerdings nur wirksam, wenn eine entsprechende Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens im Durchführungsvertrag existiert.

Der Vorteil eines solchen Bebauungsplanes liegt in seiner - im Vergleich zu einem regulären Bebauungsplan (§ 12 Abs. 1 BauGB) - erhöhten Flexibilität für Gemeinde und Vorhabenträger. Werden nach Erlass des Bebauungsplanes Änderungsvorhaben erforderlich, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, können diese Vorhaben nach § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrages zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst bedarf.

Soweit sich Änderungen des Vorhabens nicht mehr innerhalb des im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässigen Nutzungsspektrums bewegen, reicht eine Änderung des Durchführungsvertrages nicht aus. In diesen Fällen muss ein Planänderungsverfahren durchgeführt werden; denn es muss stets eine Übereinstimmung von Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag und vorhabenbezogenem Bebauungsplan gegeben sein. Damit wird die äußere Grenze dessen, was - auch durch Abschluss eines neuen oder geänderten



Durchführungsvertrages - möglich ist, stets durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegeben. Gleichzeitig eröffnet das Verfahren nach § 12 Abs. 3a BauGB die Möglichkeit, maßvolle Änderungen der Vorhaben - nämlich solche, die ohne Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes möglich sind - im Einvernehmen zwischen Vorhabenträger und Stadt zu realisieren, ohne ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes vorauszusetzen.

Aus diesen Gründen wurde das Verfahren nach § 12 Abs. 3a BauGB für das Nahversorgungszentrum Fettehenne den beiden Alternativen - Angebotsbebauungsplan oder vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB - vorgezogen. Es bietet ein höheres Maß an künftiger Flexibilität als ein regulärer vorhabenbezogener Bebauungsplan, macht jedoch andererseits Änderungen des Vorhabens von der Übereinstimmung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Zustimmung der Stadt Leverkusen abhängig.

#### Verfahrensverlauf:

- Am 16.10.2017 hat der Rat der Stadt Leverkusen dem Antrag der Vorhabenträgerin auf Aufstellung des Verfahrens stattgegeben und den Beschluss zur Einleitung des Satzungsverfahrens gefasst (Vorlage Nr. 2017/1596).
- Am 10.09.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der **frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen gefasst (Vorlage Nr. 2018/2351).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 06.11.2018 und dem anschließenden Aushang der Planunterlagen bis zum 06.12.2018.

#### Ergebnis:

Die eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bezogen sich vorwiegend auf folgende Themen:

- Verträglichkeit des Einzelhandels in Bezug auf vorhandene Einzelhandelseinrichtungen,
- Einbeziehung eines wesentlich betroffenen Nachbargrundstückes,
- Definition des Staffelgeschosses,





- Belange des Verkehrs und umgebungsbedingter Parkplatzdruck.

#### Zur Einzelhandelsverträglichkeit:

Im weiteren Verfahren wurde die Planung, u. a. auf Grundlage der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingebrachten Anregungen, angepasst. Als wesentliche Änderung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Beteiligung wurde eine differenziertere Einzelhandelsuntersuchung eingebracht. Gegenüber konkurrierenden Einzelhandelszentren konnte eine eingehendere Verträglichkeit eingebracht werden. So wurde die vorgesehene Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von ursprünglich 1.150 m<sup>2</sup> auf 800 m<sup>2</sup> reduziert, um - unabhängig vom späteren Betreiber - nennenswerte Auswirkungen des Vorhabens auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche sowohl innerhalb des Leverkusener Stadtgebietes als auch in den angrenzenden Kommunen ausschließen zu können (siehe Anlage 5 der Vorlage, Kapitel Teil A - Ziff. 5.1).

#### Zum Nachbargrundstück:

Als Maßnahme der planungsrechtlichen Konfliktbewältigung wurde an der Ostgrenze ein Wohngrundstück zusätzlich einbezogen. In diesem Bereich sollen eingehendere Grenzbebauungen ermöglicht werden welche auf die Projektierung abgestellt sind.

#### Zur Definition der Staffelgeschosse:

Der Gesetzgeber hat 2018 die Änderung der BauO NRW beschlossen. Die Legaldefinition eines Staffelgeschosses (§ 2 Abs. 6 BauO NRW) wird dabei neu gefasst. Die bis dahin geplanten und allseits zurückspringenden Staffelgeschosse im Bereich der Gebäude an der Charlottenburger Straße wurden dahingehend angepasst, dass nur noch einseitige Dachterrassen vorgesehen sind und der Neudefinition des Staffelgeschosses (Dachabschluss) in modifizierter Form Rechnung getragen werden kann. Dadurch können größere und zusammenhängende Dachterrassen angelegt werden. Darüber hinaus können die Gebäude städtebaulich und höhentechisch abwechslungsreicher dargestellt werden. Die Dimensionierung der Gebäude orientiert sich an dem Maßstab der umgebenden Bestandsbebauung.

#### Zum Verkehr und umgebungsbedingter Parkplatzdruck:

Als wesentliche Reaktionen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde auf lange Wartezeiten an den umliegenden Kreuzungspunkten und die angespannte Parkplatzsituation im Umfeld des Plangebietes eingegangen. Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung erneut geprüft. Im Ergebnis konnte die Einfügung nachgewiesen werden. Darüber hinaus wurde in diesem Rahmen auf eine Optimierung der Verkehrsströme hingearbeitet.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs wurde die Architektur des Planungskonzeptes optimiert. Durch die Anlage von Garagengeschossen



konnten zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten generiert werden. Neben den erforderlichen Stellplatznachweisen konnte ein Überschuss erzielt werden. Die überschüssigen Stellplätze in den Garagengeschossen können somit auch extern zur Verfügung gestellt werden, wodurch ein Beitrag zur Entlastung des Parkdrucks im Umfeld geleistet werden kann.

- Am 31.08.2020 wurde der Beschluss der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen gefasst.

Die öffentliche Auslegung mit Aushang und Internetpräsenz fand in der Zeit vom 20.10.2020 bis 20.11.2020 statt.

Ergebnis:

Schriftliche Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit wurden nicht eingebracht.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bezogen sich vorwiegend auf folgende Themen:

- Hinweise zur Verkehrserschließung und Verkehrsbelastung,
- Hinweise zum Einzelhandel,
- Hinweise zu Ver- und Entsorgung,
- Informationen und Hinweise zu Leitungstrassen und Richtfunkstrecken,
- Ausschluss von Annahmestätten für Sportwetten,
- Hinweise zu Begrünungsmaßnahmen,
- Hinweise zu Barrierefreiheit und sozialer Wohnungsbau.

Die vorgetragenen Stellungnahmen und Hinweise wurden geprüft und in den Bebauungsplan eingebracht.

Zum Einzelhandel:

Insbesondere wurde die Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich möglicher Umsatzumverteilung aktualisiert (Anlage 8). Dies erfolgte auf Grundlage der neuesten verfügbaren Datengrundlagen (einzelhandelsrelevante Kaufkraft, zu erwartende Flächenproduktivität etc.). Es ergaben sich gegenüber den bisherigen Ermittlungen keine relevanten Veränderungen. Eine Anpassung der Planung gegenüber dem Stand der Offenlage hat nicht stattgefunden.



Durch die Öffentlichkeit und durch die Träger der öffentlichen Belange wurde mehrfach zum Ausdruck gebracht, dass ein Nahversorgungszentrum in der aufgezeigten Form städtebaulich sinnvoll und erforderlich ist.

Zur Verkehrserschließung und Verkehrsbelastung:

Insbesondere zur Optimierung des Ausfahrverkehrs von der Teltower Straße in die Berliner Straße und zur besseren Einbindung der notwendigen LKW-Anlieferverkehre werden Anpassungen der Lichtsignalanlagen (LSA) erforderlich. Dies betrifft Anforderungsschaltungen sowie ein Schutzrohr für eine mögliche signaltechnische Nachrüstung. Ferner werden die bestehenden Lichtsignalanlagen für die barrierefreie Nutzung umgerüstet. Zusätzlich ist Sorge dafür zu tragen, dass LKW-Anlieferungen gegenüber anderen Verkehrsteilnehmern konfliktfrei vorgenommen werden können. Entsprechende Maßnahmen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Zum Ausschluss von Annahmestellen für Sportwetten:

Neben dem Ausschluss von Vergnügungsstätten ist über den Durchführungsvertrag der Ausschluss von Sportwettannahmestätten vorgesehen. Als Ausnahme sollen untergeordnete Lotto-/Totoannahmestellen in Verbindung in einer übergeordneten und kleinflächigen Nutzung als Kiosk bzw. Paketannahmestelle (Hauptnutzung) gestattet werden können.

Hinweis:

Hierzu sind gesetzlich eingehendere Festsetzungen und Ermächtigungsgrundlagen nach dem Glücksspielstaatsvertrag rechtlich ggf. noch nicht hinreichend anwendbar. Vergnügungsstätten sind durch die Festsetzungen nicht zulässig. Um darüber hinaus die Anlage von Wettannahmestätten einzuschränken zu können, wurden eingehende Einschränkungen im Einvernehmen mit den Vorhabenträgern im Rahmen des Durchführungsvertrages vereinbart.

Möglichen Trading-Down-Effekten soll dadurch entgegengewirkt werden.

Zu Begrünungsmaßnahmen (inkl. Dach- und Wandbegrünung)

Im Zuge der konkreten Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden Maßnahmen der Grüngestaltung (Freianlagenplan) festgelegt. Neben den Festsetzungen zur Begrünung von Terrassen und Flachdächern werden u.a. Wandbegrünungen und Optimierungen der Freianlagen vorgenommen. Entsprechende Maßnahmen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Zur Barrierefreiheit und sozialem Wohnungsbau

Die Barrierefreiheit soll in allen Maßnahmen der Planung sichergestellt werden. Im Rahmen der Koordinationsgespräche mit der Vorhabenträgerin wurde darauf hingewirkt, bezahlbaren Wohnraum bzw. sozial geförderten Wohnraum nach Möglichkeit unterzubringen. Da anderweitige Bindungen bereits umfassend zu berücksichtigen sind kann das Ziel sozial geförderten Wohnungsbaus hier nicht



zusätzlich verfolgt werden. Die Investition, die hauptsächlich der Einrichtung ortsnaher Einzelhandelseinrichtungen dient soll keinem zusätzlichen Risiko ausgesetzt werden.

Bei Neuvermietungen oder Eigentumsmaßnahmen sollen eher marktübliche Erträge erzielt werden. Mit dem durch die Planung ausgewiesenen Wohnungsangebot soll eher ein Beitrag dazu geleistet werden, dass anderweitig günstige Bestandswohnungen freigezogen und dem Markt zur Verfügung gestellt werden können.

#### Weiteres Verfahren:

Mit der zu beschließenden Satzung und der darauffolgenden Bekanntmachung wird die Rechtskraft des Bebauungsplanes herbeigeführt. Zugleich tritt der Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Durchführungsvertrag in Kraft. Entsprechend ist mit der unmittelbar anschließenden Realisierung des Vorhabens zu rechnen.

Der zum Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unterzeichnete Durchführungsvertrag zeigt zusätzlich folgende Realisierungsvoraussetzungen zusammengefasst auf:

- Maßnahmen der Grundstücksordnung (Grundstückstausch – Neuordnung und Begradigung der Gehwege und Neuordnung der Parkplätze Charlottenburger Straße),
- notwendige Anpassungsarbeiten am Gehweg in der Berliner Straße, Charlottenburger Straße und Teltower Straße inkl. der notwendigen Maßnahmen an der Straßenbeleuchtung und Wiederbereitstellung von Parkplätzen,
- notwendige Anpassung der Lichtsignalanlage (LSA), barrierefreie Ausgestaltung und Anforderungsschaltung sowie ein Schutzrohr für eine mögliche signaltechnische Nachrüstung im Bereich der Ein-/Ausfahrt der Berliner Straße, im Bürgerstieg der Berliner Straße und von der Einmündung Teltower Straße bis zur Zufahrt (Nachrüstungsoption),
- Aufwendungen für die Erstellung der notwendigen Beschilderung,
- Maßnahmen der Mobilität (Fahrradabstellplätze, Akku-Ladestationen),
- Schutzmaßnahmen gegenüber dem Denkmal Berliner Straße 39 (u. a. Außen-/Gewölbstützwand),
- die Beseitigung der durch die Baumaßnahmen am Gehweg verursachten Schäden (Wiederherstellung des Gehweges),
- Maßnahmen zur Begrünung (inkl. Wandbegrünung) gemäß Freianlagenplan,

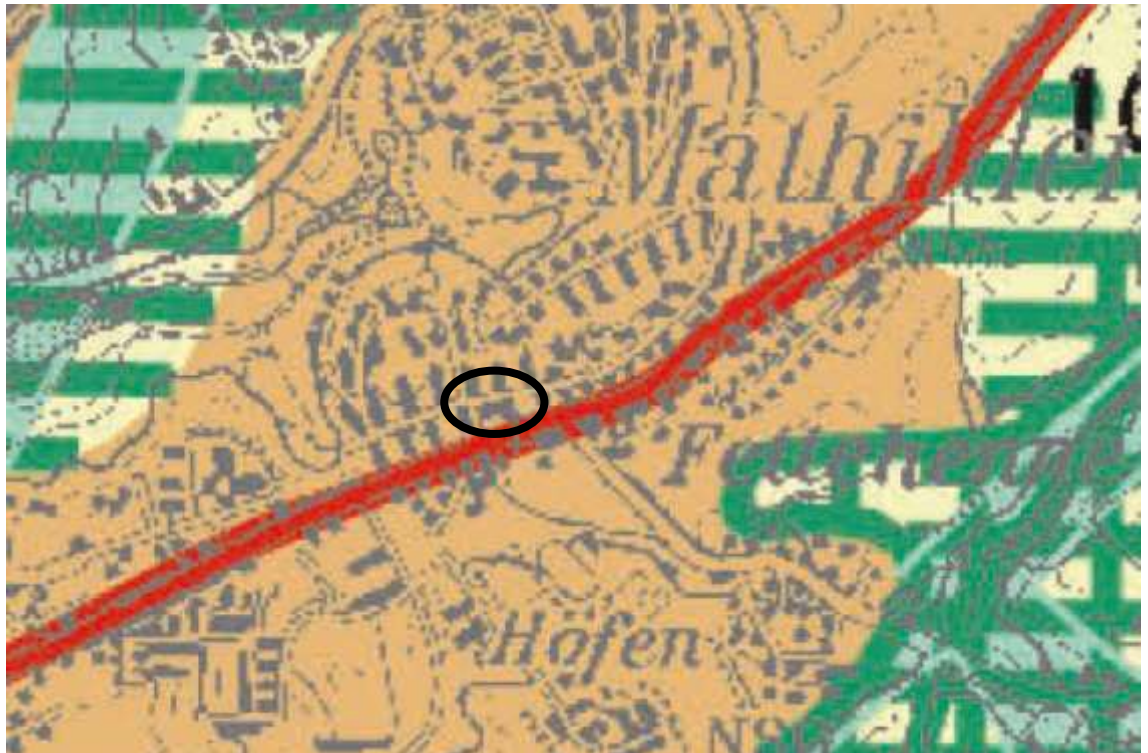


- Aufbau von Photovoltaikanlagen auf mindestens 10 % der Dachflächen der Wohngebäude,
- Verkehrssichernde Maßnahmen (öffentlich und privat), insbesondere Sicherungsmaßnahmen zu den durch Anlieferungen ausgelösten Rangierbetrieb der Lastkraftwagen (LKW) nach den Erfordernissen des Verkehrsgutachtens,
- Maßnahmen der reibungslosen Müllentsorgung.
- Klärung zusätzlicher Haftungsfragen,
- Zeitplan der Umsetzung,
- Ausschluss von Sportwettannahmestätten.

### **3. Planungsbindungen**

#### **3.1 Regionalplan**

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Berliner Straße wird als Straße für den überwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

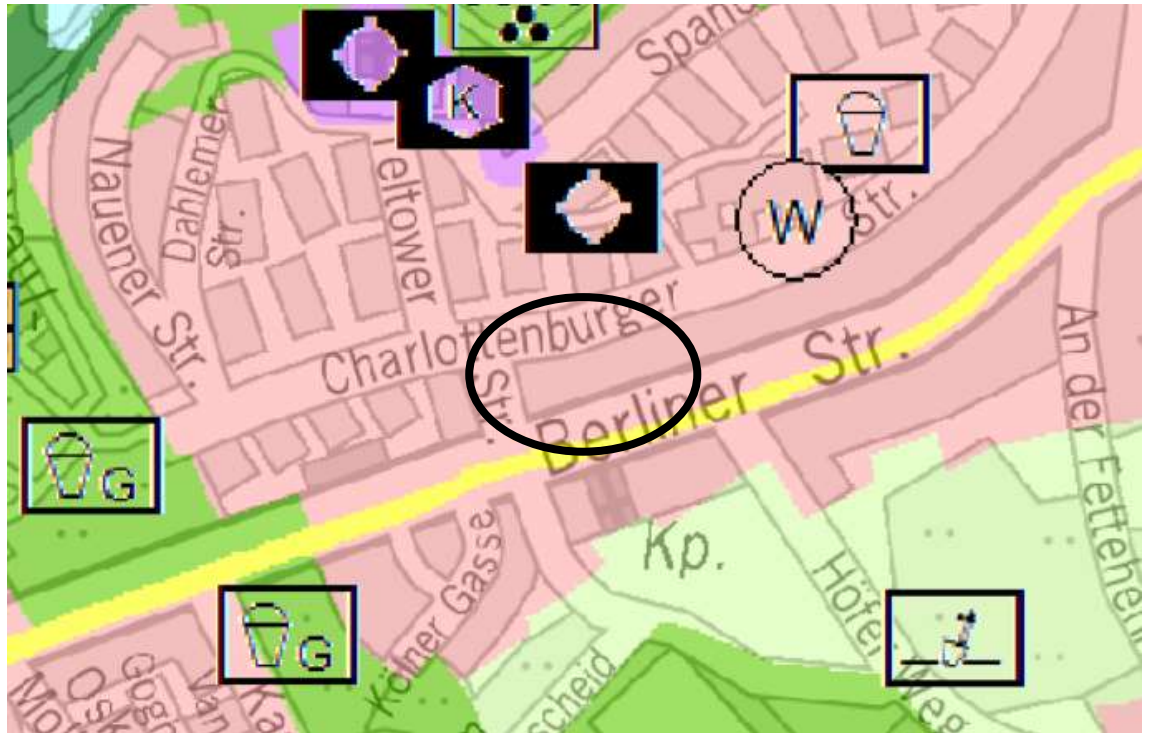






### 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.



Der Bebauungsplan soll als Gebietsart die Festsetzung Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum, Dienstleistungen und Wohnen“ gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erhalten. Dies entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen FNP. Dieser soll nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Mit der im Parallelverfahren durchgeführten 14. Änderung wird die Darstellung eines Sondergebiets „Nahversorgungszentrum, Dienstleistungen und Wohnen“ („SO N-DW“) vorgenommen.

### 3.3 Landschaftsplan

Der Planbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des gültigen Landschaftsplans der Stadt Leverkusen. Der Landschaftsplan der Stadt Leverkusen wird derzeit neu aufgestellt. Im entsprechenden Entwurf ist das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V31/III ebenfalls nicht einbezogen.

### 3.4 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes und befindet sich außerhalb einer 300 m Wirkzone.



### 3.5 Bestehendes Planungsrecht und sonstige Bindungen

Das Plangebiet liegt weitgehend im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8/62 „Spandauer Straße“ vom 19.07.1963.



Der Bebauungsplan setzt für den westlichen Teil des Geltungsbereiches ein Mischgebiet in offener und eingeschossiger Bauweise bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 fest. In dem östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ein Reines Wohngebiet in offener und eingeschossiger Bauweise festgesetzt, GRZ und GFZ betragen ebenfalls jeweils 0,4. Die Planung erfasst ebenfalls Teile der öffentlichen Erschließungsfläche Charlottenburger Straße und der Teltower Straße, um die Planung optimal einbinden zu können. In diesem Sinne werden Teile der bisherigen Gehwegführung entlang der Berliner Straße besser geordnet.

Mit Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ sollen die entsprechenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 8/62 überlagert werden.

### 3.6 Einzelhandelskonzept

Die Stadt Leverkusen hat das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept neu aufgestellt (Fortschreibung 2017). Dieses hat der Rat der Stadt Leverkusen am 18.12.2017 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11



BauGB beschlossen. In dem Einzelhandelskonzept kann das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Fettehenne“ eingeordnet werden.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen benennt für das Nahversorgungszentrum Fettehenne Entwicklungspotenziale für einen Ausbau der derzeitigen Versorgungssituation in Form eines zusätzlichen Angebots um periodischen Bedarf.

Nach den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes verfügt der Stadtteil Steinbüchel im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel über eine Ausstattung von 0,17 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner. Im Stadtteil Schlebusch wird dieser Wert mit 0,25 m<sup>2</sup> angegeben. Im bundesdeutschen Durchschnitt kann ein Wert von ca. 0,40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel angenommen werden. Somit ist in beiden Stadtteilen eine unterdurchschnittliche Verkaufsstättenausstattung, im Stadtteil Steinbüchel sogar eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung zu verzeichnen.

In Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) finden sich die verbindlichen Ziele und Grundsätze für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben. Unter Berücksichtigung der Darstellung des Regionalplans und der Lage des Plangebietes innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches kann den raumordnerischen Vorgaben in Bezug auf die dort aufgeführten Ziele 6.5.1 (Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen) und 6.5.2 (Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen) entsprochen werden.

Für die Überprüfung des Ziels 6.5.3 (Beeinträchtungsverbot: Keine wesentliche Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen von Gemeinden) wurde eine ergänzende gutachterliche Untersuchung<sup>1</sup> durch das Büro Cima erarbeitet. Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung wurde die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Leverkusener Nahversorgungszentrums Fettehenne im Hinblick auf mögliche absatzwirtschaftliche und städtebauliche Folgewirkungen bewertet. Es konnte festgestellt werden, dass infolge der Realisierung des Planvorhabens in der geplanten Größenordnung und unter Berücksichtigung einer hohen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum nicht ausgeschlossen werden können. Die Planung folgte der Empfehlung mit dem Zweck der Reduzierung des zu erwartenden Gesamtumsatzes durch eine verringerte Verkaufsflächen-dimensionierung im Bereich Nahrungsmittel.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der vorliegenden Untersuchung dargestellten reduzierten Verkaufsflächenkonzepte ist festzuhalten, dass es

---

<sup>1</sup> Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Leverkusen, Berliner Straße [Ortsteil Fettehenne], Cima Beratung + Management GmbH, Köln, 10.12.2020





sich bei dem Planvorhaben um ein stadt- und regionalverträgliches Vorhaben handeln wird. Abschließend wird die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Fettehenne aus gutachterlicher Sicht in einer verträglichen und dem Versorgungsauftrag des Nahversorgungszentrums entsprechenden Dimensionierung begrüßt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden betreiberspezifische Festsetzungen zur Begrenzung der Verkaufsflächen aufgenommen.

### **3.7 Vergnügungsstättenkonzept**

Am 09.07.2018 hat der Rat der Stadt Leverkusen das Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Der Empfehlung des Vergnügungsstättenkonzeptes folgend, sollen in parallel geführten Bebauungsplanverfahren Vergnügungsstätten in allen Nahversorgungszentren – und somit auch in dem Nahversorgungszentrum Fettehenne – ausgeschlossen werden. Der in Rede stehende Bebauungsplan setzt dieses um. Gemäß Kennziffer 1 der textlichen Festsetzungen (Anlage 4 der Vorlage 2020/0220) zum Bebauungsplan wird die Nutzung in Form von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Darüber hinaus sollen Sportwettannahmestellen ausgeschlossen werden. Dazu wird in den Durchführungsvertrag wurde ein Passus aufgenommen, wonach die Vorhabenträgerin Wettannahmestellen nicht zulassen und mit möglichen Investoren/Mietern eine entsprechende Nutzung vertraglich ausschließen und auch selbst keine Anträge auf Genehmigung einer solchen Nutzung stellen wird. Zugleich wird explizit klargestellt, dass klassische Glücksspielannahmestellen wie zum Beispiel Annahmestellen von Lottoscheinen nicht unter den Begriff der Wettannahmestelle in diesem Sinne fallen.

### **3.8 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept**

Die Stadt Leverkusen hat durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (TÜV Rheinland) ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept erarbeiten lassen, welches im September 2015 als gemeindliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Die verbindliche Umsetzung der Inhalte erfolgt über die förmlichen Bauleitpläne und sonstige städtebauliche Instrumente.

Gemäß dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb der ermittelten angemessenen Abstände/Sicherheitsabstände. Weitere Planungsvorgaben bestehen somit nicht.



### **3.9 Vorhandene Nutzung**

Das Plangebiet ist im Bestand mit Ausnahme kleinerer Grünstrukturen entlang der umliegenden Straßen vollständig versiegelt und wird im Norden durch einzelne Nahversorgungseinrichtungen sowie durch einen Gastronomiebetrieb genutzt, wobei phasenweise Leerstände festzustellen sind. Auf der Südseite dieser Bebauung befinden sich im Untergeschoss Garagen und Lagerflächen. Aufgrund der nach Süden abfallenden Topografie des Plangebietes wird an dieser Stelle das Gelände durch die bestehende Bebauung um ein Geschoss abgefangen.

Südlich dieser Bebauung schließen weitere Garagen an, welche von der Teltower Straße erreicht werden können. Längs der Berliner Straße befinden sich mehrere Einzelgebäude, welche zumeist durch Wohnnutzung geprägt sind. Weitere Einzelhäuser mit Wohnnutzung sind im Nordosten an der Charlottenburger Straße vorzufinden.

Die nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogene Fläche ist durch eine ein- bzw. zweieinhalbgeschossiges Wohngebäude mit Satteldach geprägt. Im Westen schließt dieser Bau grenztändig an die in diesem Teil ebenfalls grenztändige Bebauung im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans an.

Die geodätischen Höhen des Geländes liegen zwischen ca. 118 m ü NHN im Nordosten und ca. 109,5 m ü NHN im Südwesten. Das Gebiet fällt somit nach Südwesten um bis zu 8 m ab.

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend wohnbaulich geprägt. Vereinzelt befinden sich gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen. In südlicher Richtung lockert die Bebauungsstruktur auf. Hier erhöht sich der Einfamilienhausanteil. Hingegen verdichtet sich in nördlicher Richtung die Wohnbebauung durch mehrgeschossige Geschosswohnungsbauten.

### **3.10 Denkmalschutz**

Das Gebäude Berliner Straße Nr. 39 ist als Baudenkmal eingetragen.

Südlich der Berliner Straße befinden sich folgende weitere eingetragene Baudenkmäler:

- Berliner Straße 42 (ehemaliges Rathaus des Landbürgermeisterei Schlebusch, Rathaus Fettehenne),
- Berliner Straße 46 (St. Johannes Nepomuk-Kapelle).

### **3.11 Infrastruktur**

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Berliner Straße (Landesstraße L 188). Über den westlichen Verlauf der Berliner Straße können die



Leverkusener Innenstadt sowie die Bundesautobahnen A 1 und A 3 erreicht werden. Ein guter Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz ist hierdurch gegeben.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 60 m Entfernung die Bushaltestelle Teltower Straße, die durch die Buslinien 208 und SB 22 bedient wird. Das Plangebiet ist folglich an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Die fuß- und radläufige Erschließung und Anbindung an die Umgebung erfolgt über die bestehenden Straßen Berliner Straße, Charlottenburger Straße und Teltower Straße.

Die Ausstattung von sozialer Infrastruktur im Umfeld des Plangebietes ist gegeben. Nördlich des Plangebietes befindet sich an der Spandauer Straße der Kindergarten St. Matthias. Weiter nordöstlich befindet sich an der Brandenburger Straße die Astrid-Lindgren-Schule (Grundschule).

## **4. Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Gliederung und Nutzungsstruktur**

Die städtebauliche Konzeption sieht die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit ergänzenden Dienstleistungsbetrieben und Wohnnutzungen vor. Wesentlicher Bestandteil der Planung ist der bauliche Abfang des Höhengefälles zwischen Charlottenburger Straße und Berliner Straße durch die Errichtung eines halb in den Hang hineingebauten L-förmigen Gebäuderiegels entlang der nördlichen und der östlichen Plangeietsgrenze. Die Hanglage wird im Osten durch die Einrichtungen des Einzelhandels und im Westteil durch die Anlage von zwei übereinanderliegenden Garagengeschossen aufgenommen. Die Riegelbebauung „umrahmt“ eine vorgelagerte Freifläche im Südwesten des Plangebietes. Diese dient vorwiegend zur Andienung und „Präsentation“ der Handelsnutzungen sowie zur Unterbringung eines Großteils der erforderlichen Kundenparkplätze.



**Abbildung 1: Städtebauliches Konzept**

Das Dach der in den Hang geschobenen Einzelhandelsnutzungen bildet ein zur Charlottenburger Straße hin orientiertes Plateau. Auf diesem ist die Errichtung von vier hintereinander gereihten, von der Charlottenburger Straße zurückgesetzten Wohngebäuden mit einer aufgehenden zweigeschossigen Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss geplant. Die westlichen beiden Gebäuderiegel kommen parallel zur Teltower Straße zu stehen, die östlichen beiden Gebäuderiegel sind in einer Abfolge parallel zur Charlottenburger Straße bzw. zur Berliner Straße ausgerichtet.

Zwei aufgehende Gebäude im Südosten des Plangebietes stellen sich gegenüber der Berliner Straße als zweigeschossige und gegliederte Gebäude mit Satteldach – traufständig zur Berliner Straße – dar. An dieser Stelle findet das Plankonzept unter Berücksichtigung der prägenden Gebäude mit deren typischen Gebäudelänge, Geschossigkeit und Dachform längs der Berliner Straße eine passende und maßstäbliche Antwort. In den oberen Geschossen dieser Gebäude sind vorwiegend Büronutzungen und Arztpraxen sowie eine weitere Wohnung im Dachgeschoss des westlichen Gebäudes vorgesehen.

Die im Nordosten des Plangebietes nach § 12 Abs. 4 BauGB in die Planung einbezogene wohnbaulich genutzte Teilfläche (Ergänzung) stellt keine konkrete Maßnahme des Vorhabens dar. Der Einbezug in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient dazu, die hier vorzufindende Nutzung gegenüber dem geplanten Vorhaben planungsrechtlich einzubinden.



## 4.2 Denkmalschutz

Im südlichen Teil des Plangebietes ist die Erhaltung und Revitalisierung des denkmalgeschützten Gebäudes Berliner Straße Nr. 39 geplant. Das Gebäude wird durch die neu geplante Gebäudestruktur eingerahmt und auf dem Platz vor der Handelsnutzung freiräumlich neu eingebunden.

Die neu geplanten Gebäude entlang der Berliner Straße weisen eine dem Denkmal ähnliche Gebäudehöhe und -kubatur auf. Aufgrund der Geländeneigung werden die Neubauten das Denkmal um rund 1 m überragen. Der geplante L-förmige Gebäudekomplex wird die Traufhöhe des Denkmals ebenfalls um lediglich rund 1 m überragen. Der Abstand zwischen den Neubauten und dem Denkmal beträgt in alle Richtungen mindestens 12 m. Eine optische Beeinträchtigung des Denkmals wird somit durch die Planung weitestgehend vermieden.

Um Schäden im Bereich des vorhandenen Gewölbekellers durch Drucklasten nahender LKW-Verkehre vorzubeugen, sollen bauliche Schutzmaßnahmen vorgenommen werden. Die Realisierung einer durch ein statisches Gutachten ausgewiesene Maßnahme (Stützwand zum Schutz der Gewölbekeller) ist über den Durchführungsvertrag zwingend vorgegeben.

Ferner ist nachgewiesen, dass keine weiteren Erschütterungen auf das Denkmal einwirken werden.

Durch die Planung geht keine optische Einengung oder sonstige Beeinträchtigung der gegenüber der Berliner Straße gelegenen Baudenkmäler (siehe Kapitel A 3.10) aus.

## 4.3 Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe

Als Hauptbetriebe des Nahversorgungszentrums sind ein Lebensmittelmarkt und ein Drogeriemarkt im östlichen Teil des geplanten L-Riegels vorgesehen. Der Lebensmittelmarkt soll mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>, der Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 750 m<sup>2</sup> errichtet werden. Dieses Einzelhandelsangebot wird ergänzt durch kleinere Ladeneinheiten (maximal 350 m<sup>2</sup> für Apotheke, Bäckerei, Gastronomie, Lotto-Toto, Blumenladen) entlang der privaten Erschließung parallel zur Berliner Straße. Die Konzeption ist als platzräumliche Aufweitung an der Berliner Straße zu verstehen, welche den eingebundenen Denkmälern städtebaulich einen neuen Rahmen setzt.

## 4.4 Wohnen

Im Plangebiet sollen insgesamt rund 35 Wohneinheiten entstehen. Vorgesehen sind vorwiegend Wohneinheiten zwischen zwei und vier Zimmern. Somit sollen unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden. Die Erdgeschosswohnungen erhalten jeweils einen kleinen privaten Gartenbereich. Die Wohneinheiten in den Obergeschossen erhalten Dachterrassen. Auch für die weiteren Wohnungen – mit Ausnahme der Dachgeschosswohnung an der





Berliner Straße sowie der Bestandswohnung im denkmalgeschützten Gebäude der Berliner Straße 39 sind Freisitze in Form von Balkonen bzw. Loggien vorgesehen. Für eine optimale Sonnenausrichtung werden die Außenwohnbereiche an den West- oder Südfassaden der Gebäude angeordnet.

#### **4.5 Freiflächen**

Die nicht überbauten Dachflächen der Handelsnutzungen werden mit einer umfangreichen Aufschüttung von Bodensubstrat versehen und erhalten eine ansprechende Freiraumgestaltung mit hohem Grünanteil. Hier sind die privaten Zuwegungen für die Wohngebäude, Spielflächen, Pkw- und Fahrradstellplätze, Abfallsammelstellen, Hochbeete, kleinere Gartenflächen für die Erdgeschosswohnungen sowie weitere private Grünflächen vorgesehen. Insgesamt sollen auf den Dachflächen 27 Bäume gepflanzt werden.

Die vorgelagerte Stellplatzfläche wird im Südwesten durch eine Heckenpflanzung in Kombination mit einem Stabgitterzaun von der Berliner Straße bzw. der Teltower Straße abgeschirmt. Westlich des Denkmals sowie im Kurvenbereich Berliner Straße/Teltower Straße verbleiben zwei unversiegelte Flächen, von denen die westliche für die Aufstellung eines Werbepylons für die angesiedelten Handelsbetriebe, die östliche für eine Baumpflanzung vorgesehen wird. Im Übrigen werden diese Flächen durch Rasen oder bodenbedeckende Pflanzen (Bodendecker) begrünt. Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche im Kurvenbereich Berliner Straße/Teltower Straße ist zudem eine zusätzliche öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün vorgesehen. Auch diese Fläche soll durch Rasen oder Bodendecker bepflanzt werden. Hochwachsende Pflanzungen sollen nicht vorgesehen werden, um ungehinderte Blickbeziehungen für die Verkehrsteilnehmer im Kurvenbereich zu gewährleisten.

#### **4.6 Verkehr und Maßnahmen der Mobilität**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umliegenden Straßen (Berliner Straße, Teltower Straße und Charlottenburger Straße). Diese werden im Rahmen des Vorhabens z. T. ertüchtigt und in ihrer Ausdehnung im Rahmen eines Grundstückstausches an das Vorhaben angeglichen (siehe Kapitel C 3).

So sollen entlang der Berliner Straße rund 99 m<sup>2</sup> sowie an der Teltower Straße rund 5 m<sup>2</sup> bisher private Fläche an die Stadt übertragen und künftig als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden. Auf diese Weise werden kleine Versprünge im Straßenverlauf begradigt und der vorhandene Gehweg in den bestehenden Engstellen im Querschnitt aufgeweitet.

Im Norden des Plangebietes soll ein Teil der Charlottenburger Straße in das Baugebiet einbezogen werden. An dieser Stelle befinden sich heute 11 schräg zur Straße sowie fünf längs zur Straße ausgerichtete Parkplätze, der Gehweg wird an der südlichen Seite geführt. Zukünftig sollen 11 öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung wieder ausgewiesen werden.



### Ein- und Ausfahrten

Aufgrund der topografischen Situation des Plangebietes erfolgt die Erschließung der Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsbetriebe von der unteren Ebene der Berliner Straße. Die Planung sieht eine Zufahrt von der Berliner Straße, östlich des Denkmals und eine Zufahrt von der Teltower Straße vor.

Die Zufahrt in das untere Garagengeschoss erfolgt von der Freifläche vor den Handelsnutzungen aus. In das obere Garagengeschoss gelangt man über eine Zufahrt über die Teltower Straße im Nordwesten des Plangebietes.

Des Weiteren ist im Nordosten eine unabhängige Zufahrt vorgesehen, die zur Andienung der Gebäude und Stellplätze seitens der Charlottenburger Straße dient.

### Fuß- und Radverkehr

Das Höhenniveau der Charlottenburger Straße fällt auf der Länge des Plangebietes von Ost nach West um rund 4 m ab. Ein ebenerdiges Höhenniveau der Dachflächen des L-Riegels mit der Charlottenburger Straße besteht somit ausschließlich im Nordosten des Plangebiets. Daher wird über eine Treppen- und Rampenanlage auf Höhe der mittleren beiden Wohngebäude ein weiterer Zugang zu dieser oberen Ebene im Plangebiet geschaffen. Über eine weitere Treppenanlage bzw. einen Aufzug besteht eine direkte Verbindung zwischen den beiden Ebenen im Plangebiet (Freifläche vor den Handelsnutzungen und Dachflächen des L-Riegels).

Die vorhandene Querungshilfe für Fußgänger über die Berliner Straße wird gemäß „DIN 32984 – Bodenindikatoren im öffentlichen Raum“ barrierefrei ausgebaut.

### Ruhender Verkehr

Die Stadt Leverkusen strebt derzeit die Aufstellung einer Stellplatzsatzung im Sinne des § 48 Abs. 3 BauO NRW an. Ziel ist, die Anzahl der im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Pkw- und Fahrradstellplätze verbindlich zu regeln und somit rechtliche Klarheit zu schaffen. Der vorliegende Entwurf der Stellplatzsatzung geht insbesondere mit einer erhöhten Anzahl an bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradstellplätzen einher.

Für das in Rede stehende Vorhaben werden die Richtzahlen des Entwurfes der Stellplatzsatzung bereits vollumfänglich angewendet, um späteren Differenzen zwischen der hiesigen Planung und den grundsätzlich geltenden Stellplatzanforderungen der Stadt Leverkusen vorzubeugen.

Gemäß dem vorliegenden Entwurf der Stellplatzsatzung sind je 100 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche in Mehrfamilienhäusern 1,3 Pkw- sowie 2,0 Fahrradstellplätze zu schaffen. Die Anzahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze kann durch eine gute ÖPNV-Qualität am Standort (Bushaltestelle in max. 300 m Entfernung, mind. 15 min-Taktbedienung) um 10 % reduziert werden. Für die



Wohnnutzungen im Plangebiet ergibt sich somit ein Bedarf von 41 Pkw- sowie 70 Fahrradstellplätzen.

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| BGF <sup>2</sup> Wohnen | ca. 3.500 m <sup>2</sup> |
|-------------------------|--------------------------|

|                                              |                                    |
|----------------------------------------------|------------------------------------|
| Anforderung Pkw-Stellplätze                  | 1,3 Stk. je 100 m <sup>2</sup> BFG |
| Anforderung Fahrradstellplätze               | 2,0 Stk. je 100 m <sup>2</sup> BFG |
| Reduzierung PKW-Stellplätze (ÖPNV-Lagegunst) | 10 %                               |

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| Erforderliche Pkw-Stellplätze    | 41 Stk. |
| Erforderliche Fahrradstellplätze | 70 Stk. |

Die Planung sieht im oberen Garagengeschoss die Einrichtung von 46 Pkw-Stellplätzen vor. Auf den Dachflächen der Handelsnutzungen sind weitere 12 oberirdische, nicht überdachte Stellplätze vorgesehen – davon sechs als Längsparker entlang einer Zufahrt zwischen den beiden geplanten östlichen Wohngebäuden sowie sechs als Querparker im östlichen Verlauf der Charlottenburger Straße. In Summe ergeben sich somit im Bereich der Wohnnutzungen 58 Stellplätze, was einem Überschuss von 17 Stellplätzen gegenüber dem ermittelten Bedarf entspricht. Die überschüssigen Stellplätze können somit auch extern zur Verfügung gestellt werden, wodurch zu einer Entlastung des Parkdrucks im Umfeld beigetragen werden kann.

Von den erforderlichen Fahrradstellplätzen werden 20 Stück im oberen Garagengeschoss nachgewiesen. Die weiteren 50 erforderlichen Stellplätze sollen in oberirdischen, überdachten, abschließbaren und leicht zugänglichen Fahrradboxen in der Nähe der jeweiligen Hauszugänge verortet werden.

Für Einzelhandelsnutzungen sind gemäß Entwurf der Stellplatzsatzung ein Pkw-Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein Fahrradstellplatz je 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu schaffen. Auch hier besteht die Möglichkeit einer Reduzierung der zu schaffenden Pkw-Stellplätze um 10 % aufgrund der ÖPNV-Lagegunst. Für das begründete Vorhaben ergibt sich – angesichts einer Gesamtverkaufsfläche von 1.900 m<sup>2</sup> – somit ein Bedarf von 49 Pkw- und 48 Fahrradstellplätzen.

Für die weiteren im Plangebiet verfügbaren Räumlichkeiten wird im Rahmen der Stellplatzberechnung eine Nutzung durch Arztpraxen angenommen. Diese Nutzung weist gemäß Entwurf der Stellplatzsatzung den höchsten Stellplatzbedarf auf (1 Pkw-Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche abzgl. 10 % aufgrund

---

<sup>2</sup> Der Begriff der BGF (Bruttogrundfläche) ist grundsätzlich gemäß der Regelung der DIN 277 zu definieren. Hierbei muss allerdings berücksichtigt werden, dass für die hier erforderliche Betrachtung die VF (Verkehrsfläche) von der BGF (Bruttogrundfläche) abgezogen werden muss (da sonst Stellplätze für Verkehrsflächen hergestellt werden würden).



von ÖPNV-Lagegünst und 1 Fahrradstellplatz je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche). Der gewählte Ansatz ist somit als Worst-Case-Szenario zu betrachten. Aufgrund dieser Nutzung ergibt sich ein weiterer Bedarf von 14 Pkw- und 8 Fahrradstellplätzen. In Summe sind für die gewerblichen Nutzungen (einschließlich Praxen) im Plangebiet somit 63 Pkw- und 56 Fahrradstellplätze zu schaffen.

|                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| Einzelhandel: Verkaufsfläche | ca. 1.900 m <sup>2</sup> |
| Arztpraxen: Nutzfläche       | ca. 310 m <sup>2</sup>   |

|                                              |                                     |
|----------------------------------------------|-------------------------------------|
| Anforderung Pkw-Stellplätze EH               | 1 Stk. je 35 m <sup>2</sup> Vkfl.   |
| Anforderung Fahrradstellplätze EH            | 1 Stk. je 40 m <sup>2</sup> Vkfl.   |
| Anforderung Pkw-Stellplätze Praxen           | 1 Stk. je 20 m <sup>2</sup> Nutzfl. |
| Anforderung Fahrradstellplätze Praxen        | 1 Stk. je 40 m <sup>2</sup> Nutzfl. |
| Reduzierung PKW-Stellplätze (ÖPNV-Lagegünst) | 10 %                                |

|                                               |         |
|-----------------------------------------------|---------|
| Erforderliche Pkw-Stellplätze Einzelhandel    | 49 Stk. |
| Erforderliche Fahrradstellplätze Einzelhandel | 48 Stk. |
| Erforderliche Pkw-Stellplätze Praxen          | 14 Stk. |
| Erforderliche Fahrradstellplätze Einzelhandel | 8 Stk.  |

|                                         |         |
|-----------------------------------------|---------|
| Erforderliche Pkw-Stellplätze gesamt    | 63 Stk. |
| Erforderliche Fahrradstellplätze gesamt | 56 Stk. |

Auf der Freifläche vor den Handelsnutzungen sollen 23 oberirdische Stellplätze (einschließlich Behindertenstellplätze) entstehen. Im unteren Garagengeschoss sind 43 Stellplätze vorgesehen. In Summe ergeben sich somit 66 Pkw-Stellplätze. Dies entspricht einem Überschuss von drei Stellplätzen gegenüber dem ermittelten Bedarf. Dies wird angesichts der hohen Bedeutung des Plangebietes als zentraler Versorgungsbereich für angemessen erachtet.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze für die gewerblichen Nutzungen werden größtenteils durch die Bereitstellung von Fahrradbügeln bzw. Fahrradständern entlang der vorgelagerten Freifläche vor den Handelsnutzungen (22 Stück) sowie an den Hauptzugängen der Gebäude an der Berliner Straße (6 Stück) geschaffen. Diese stehen vorwiegend den Kunden und Besuchern der gewerblichen Nutzungen zur Verfügung.

14 Fahrradstellplätze werden im unteren Garagengeschoss vorgesehen. Weitere 14 Fahrradstellplätze sollen im Bereich östlich des projektierten Drogeriemarktes verortet werden. Diese Stellplätze sollen vorwiegend den Mitarbeitern der gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen.



In Bezug auf öffentliche Parkplätze werden im Bereich der Charlottenburger Straße die im Bestand vorhandenen Schrägparker durch Längsparker ersetzt. Die Anzahl der öffentlichen Parkstände wird dadurch geringfügig reduziert (von derzeit 16 auf künftig 11).

#### Lieferverkehr

Für den Lebensmittelmarkt und den Drogeriemarkt sind täglich fünf Lkw-Anlieferungen vorgesehen. Der Anlieferverkehr soll über die Zufahrt an der Berliner Straße in das Plangebiet geleitet werden. Um die Anlieferungsprozesse möglichst störungsfrei für den sonstigen Verkehr abwickeln zu können wird im Erdgeschoss zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt sowie dem unteren Parkdeck eine integrierte Anlieferzone vorgesehen. Im Sinne der Verkehrssicherheit und zum Schutz der umliegenden Gebäude – insbesondere dem denkmalgeschützten Bau der Berliner Straße 39 – werden im Plangebiet teilweise Poller entlang der Fahrbahnbegrenzungen aufgestellt.

Die Lieferfahrzeuge fahren rückwärts in die Lieferzone ein. Die Entladung erfolgt über das Fahrzeugheck mittels Ladebordwänden oder bauseitig vorhandener fester Laderampen oder Hubtische.

Gemäß Straßenverkehrsordnung und der Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ (BGV D26, § 46 Abs. 1) sind Gefahren beim Rückwärtsfahren von Lkw auszuschließen. Für die Einhaltung der Sicherheitsvorschriften sind sowohl der Fahrzeugführer als auch der jeweilige Unternehmer verantwortlich. Sofern das Betriebsgelände nicht ausschließlich durch betriebseigene Lkw befahren wird, ist es daher notwendig die Fremdspeditionen mit in die Regelungen über das Rückwärtsfahren einzubinden.

Um die Verkehrssicherheit bei Lieferverkehr auf dem Grundstück zu gewährleisten, ist die Einbindung von Einweisern (ggf. unter Zuhilfenahme von Funksprechverkehr) erforderlich. Diese können wahlweise direkt durch den Spediteur oder durch das jeweilige Einzelhandelsunternehmen gestellt werden. Dazu sind vor Inbetriebnahme der Einzelhandelsnutzung entsprechende vertragliche Regelungen zu treffen.

#### Umweltbelange

Die Stadt Leverkusen verfolgt das Ziel einer Stärkung des Umweltverbundes am Modal Split sowie einer möglichst umweltfreundlichen Verkehrsabwicklung. Durch die Planung wird eine Umstrukturierung und Nutzungsintensivierung an einem integrierten Standort vorbereitet. Dadurch ist grundsätzlich mit einem niedrigeren zusätzlich hervorgerufenen Verkehrsaufkommen zu rechnen als durch die Entwicklung autoaffiner Standorte in Stadtrandlagen.

Durch die Stärkung der Nahversorgung am Standort Fettehenne wird für die Bewohner der umliegenden Wohnsiedlungen sowie der projektierten Wohngebäude die Möglichkeit geschaffen, einen Großteil ihrer Einkäufe zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erledigen. Über die unmittelbar am Plangebiet gelegene Bushaltestelle Teltower Straße besteht eine gute Anbindung an das





städtische ÖPNV-Netz. Von hieraus verkehren jeweils im 20-Minuten-Takt Busse der Linie SB 22 sowie im Stundentakt Busse der Linie 208. Mit der Linie der SB 22 besteht im 20-Minuten-Takt eine direkte Verbindung zum Bahnhof Leverkusen Mitte (Fahrzeit: 20 min).

Im Sinne einer Stärkung der E-Mobilität sieht die Vorhabenplanung die Errichtung von insgesamt 13 Anschlussmöglichkeiten für Elektrofahrzeuge in den Garagengeschossen vor, davon neun im oberen und zwei im unteren Garagengeschoss sowie zwei auf den Dachflächen der Handelsnutzungen. Diese Anzahl entspricht ebenfalls den Anforderungen gemäß Entwurf der Stellplatzsatzung. Weitere Anschlussmöglichkeiten können auch nach Realisierung des Vorhabens bei entsprechendem Bedarf nachgerüstet werden (Leerrohre). Des Weiteren ist die Schaffung von Lademöglichkeiten für E-Fahrräder geplant.

#### Verkehrliche Auswirkungen der Neubebauung

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklung wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung<sup>3</sup> ermittelt und bewertet.

Zur Beschreibung der vorhandenen Verkehrssituation wurde an dem Knotenpunkt Berliner Straße/Teltower Straße am 15. November 2016 eine Verkehrszählung in Form einer Knotenstromerhebung durchgeführt. Darüber hinaus wurden von der Stadt Leverkusen im Juli 2018 die Ergebnisse einer Verkehrszählung vom 30. März 2017 zur Verfügung gestellt. Es zeigt sich, dass die Zählwerte vom 30. März 2017 gegenüber den Zählwerten vom 15. November 2016 insbesondere in den beiden Geradeausströmen der Berliner Straße sowohl im Pkw-Verkehr als auch im Schwerverkehr deutlich höher ausfallen.

Dies ist gegebenenfalls auf Ausweichverkehre der Autobahn A1 im Zuge des Neubaus der Rheinbrücke zurückzuführen. Zur Beschreibung der Verkehrsanalysesituation wurden daher die höheren Zählwerte vom 30. März 2017 zugrunde gelegt.

Im Zuge der Prüfung der Leistungsfähigkeit des angrenzenden Verkehrsnetzes wurden folgende relevante Knotenpunkte betrachtet:

- Berliner Straße/Teltower Straße
- Teltower Straße/Zufahrt Einzelhandel
- Teltower Straße/Zufahrt Wohnen/Praxen
- Berliner Straße/Zufahrt Einzelhandel

Demnach wird für die einzelnen Abbiegespuren an den vier Kreuzungspunkten in der Regel eine Leistungsfähigkeit der Stufe A gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen festgestellt. Lediglich für

---

<sup>3</sup> Verkehrsuntersuchung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan V31/III Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“, Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, 15.06.2020



Linksabbieger von der Teltower Straße in die Berliner Straße ergibt sich in der Morgenspitze eine Leistungsfähigkeit der Stufe B (entspricht dem Wert für die Bestandssituation) sowie in der Nachmittagsspitze der Stufe D (Bestand: Stufe C). Für die jeweils kombinierten Fahrspuren als Mischstrom ist die Verkehrsqualität unter den prognostizierten Kfz-Belastungen zumindest als befriedigend (Stufe C) zu bezeichnen.

Wegen der Sperrung der Rheinbrücke Leverkusen (A1/E37) für alle Kraftfahrzeuge >3,5 t und insbesondere nach der Errichtung der Schrankenanlage im Herbst 2016, hat sich u. a. im Bereich Berliner Straße die Verkehrslage verschlechtert. Die Berliner Straße gehört z. B. neben der Burscheider Straße zu den Verkehrswegen im Stadtgebiet, die die staubedingten Ausweichverkehre (v. a. aus der A1 - Strecke Burscheid – Kreuz Leverkusen) aufnehmen müssen.

Zur dauerhaften Sicherung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt Teltower Straße/Berliner Straße verpflichtet sich die Vorhabenträgerin daher die dafür erforderlichen Maßnahmen (Anpassung der Lichtsignalanlage (LSA) und Einrichtung einer Vorrangschaltung an der Berliner Straße zur Einmündung Teltower Straße) vorzunehmen. Die erforderlichen Maßnahmen werden durch das Ingenieurbüro Ambrosius und Blanke festgelegt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich diesbezüglich, ein Schutzrohr für eine mögliche signaltechnische Nachrüstung im Bereich der Ein-/Ausfahrt der Berliner Straße im Bürgerstieg der Berliner Straße von der Einmündung Teltower Straße bis zur Zufahrt herzustellen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, die Aufwendungen für die Erstellung der Beschilderung zu tragen, die durch das Vorhaben erforderlich wird. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung kann somit das mit Umsetzung des Bebauungsplanes hervorgerufene Verkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden. Eine Beeinträchtigung angrenzender Bestandsstrukturen ist nicht zu erwarten.

Zum Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit in Bezug auf die Zufahrten im Plangebiet wurden durch das Büro Ambrosius Blanke die Schleppkurven für Lieferfahrzeuge (dreiachsiger Sattelzug, Motorwagen mit Zentralachsenanhänger) und Pkw überprüft. Hinsichtlich des Lieferverkehrs wurde die Situation für die engeren Kurvenradien für Rechtsabbieger (Einfahrt von Osten sowie Ausfahrt Richtung Westen) betrachtet.

Hierbei ergibt sich, dass das Einbiegen in das Plangebiet ohne Tangieren der Fahrspur des Gegenverkehrs auf der Berliner Straße funktioniert. Die Platzfläche bietet ausreichend Raum für das Wenden der Lieferfahrzeuge und das anschließende Rückwärts-Einfahren in die überdachte Anlieferzone (ohne Inanspruchnahme des nördlich angrenzenden Fußgängerbereiches). Bei der Ausfahrt aus dem Plangebiet per Lieferfahrzeug auf die Berliner Straße wird eine geringfügige Inanspruchnahme der Gegenfahrspur nötig. Eine



nennenswerte Beeinflussung des Verkehrsflusses auf der Berliner Straße ist hierdurch nicht zu befürchten.

#### **4.7 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur kann durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Die Nahwärmeversorgung soll durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) realisiert werden. Das BHKW erzeugt durch die Verbrennung des eingesetzten Erdgases Strom und speist die dabei entstehende Abwärme in das Hausverteilnetz ein. Durch die gleichzeitige Erzeugung von Strom und Wärme wird ein hoher Effizienzgrad erreicht. Der im BHKW erzeugte Strom kann innerhalb des Plangebietes selbst genutzt oder in das vorgelagerte Stromversorgungsnetz eingespeist werden.

Darüber hinaus werden auf den vier aufstehenden Wohngebäuden oberhalb der Dachbegrünung Photovoltaikanlagen aufgebaut. Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Demnach verpflichtet sich die Vorhabenträgerin sicherzustellen, dass mindestens 10 % der Dachflächen der jeweils obersten Geschosse der Wohnbebauung im Plangebiet mit Photovoltaikanlagen ausgestattet sind. Die Kombination von Photovoltaikanlagen mit einer Dachbegrünung ist nachweislich vorteilhaft für die Langlebigkeit und Effizienz der Anlagen (Vermeidung einer Überhitzung).

In den umliegenden Straßen sind Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassers soll im Trennsystem über die vorhandene Kanalisation in den umliegenden Straßen erfolgen.

Die Anforderungen in Bezug auf die Stellflächen für Abfallsammelbehälter werden im Rahmen der Freiraumplanung gemäß den Vorgaben der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Leverkusen berücksichtigt. Für die vier aufstehenden Wohngebäude wird jeweils ein Müllstellplatz in der Nähe des jeweiligen Hauseinganges vorgesehen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. im Vorhaben- und Erschließungsplan werden hierfür entsprechende Flächen vorgehalten. Die Müllstellplätze werden mit Stabgitterzäunen eingegrenzt und mit einem Sichtschutz versehen. Der Zugang zu den Müllstellplätzen erfolgt jeweils von den Freiflächen innerhalb des Plangebietes aus. Die Mülltonnen sollen jeweils am Vorabend des Abholtages an der Charlottenburger Straße aufgestellt werden. Dafür wird im Rahmen des Vorhabens die Installation eines Hausmeisterdienstes vorgesehen. Eine Platzierung der Müllauffstellflächen unmittelbar an den erschließenden Verkehrsflächen ist somit nicht erforderlich. Die Entleerung der Container wird ohne nennenswerte Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses möglich sein.



Die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe entlang der Berliner Straße erhalten eine Müllsammelstelle im Bereich der östlichen Grenze. Die Andienung ist über die Berliner Straße gegeben.

## **5. Begründung der Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur geplanten Ansiedlung des Nahversorgungszentrums, ergänzt um Wohnnutzungen und Dienstleistungsbetriebe, wird gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein „Sonstiges Sondergebiet“ 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 sowie einer Wohnnutzung stehen.

Zulässig sind:

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

Unzulässig sind Vergnügungsstätten, Wettbüros und Dienstleistungen, deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freiberuflicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist. Zu den Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, gehören im Wesentlichen Bordelle, „Eros-Center“, bordellartig betriebene Massagesalons und -clubs u. ä. Betriebe.

Darüber hinaus erfolgt über den Durchführungsvertrag ein Ausschluss von Sportwettenannahmestellen. Demnach verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, Wettannahmestellen nicht zulassen, mit möglichen Investoren/Mietern eine entsprechende Nutzung vertraglich ausschließen und auch selbst keine Anträge auf Genehmigung einer solchen Nutzung zu stellen. Zugleich wird explizit klargestellt, dass klassische Glücksspielannahmestellen wie zum Beispiel



Annahmestellen von Lottoscheinen nicht unter den Begriff der Wettannahmestelle in diesem Sinne fallen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen dient der Sicherung städtebaulicher Qualitäten, Trading-Down-Effekten soll entgegengewirkt werden.

Einzelhandelsbetriebe sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept und der geplanten Erschließung nur im Erdgeschoss, ausgehend vom Höhenniveau der Berliner Straße sowie in den Obergeschossen ausgehend vom Höhenniveau der Berliner Straße zulässig. Im Gegenzug wird festgesetzt, dass Wohnnutzungen nur ab dem Erdgeschoss, ausgehend vom Höhenniveau der Charlottenburger Straße zulässig sind. Die Festsetzungen folgen somit der geplanten Ausrichtung der Einzelhandelsbetriebe zur Berliner Straße bzw. der durch den „L-Riegel“ gefassten Platzfläche und beschränken die Wohnnutzungen auf die ruhigeren Bereiche der gegenüber der Charlottenburger Straße aufragenden Gebäude sowie der Obergeschosse entlang der Berliner Straße.

In Bezug auf die zulässigen Nutzungen ist auszuführen, dass alle genannten Nutzungsarten grundsätzlich auch im Mischgebiet nach § 6 BauNVO oder im Urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO zulässig sind. Die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO ist gemäß gängiger Rechtsprechung grundsätzlich nur dann zulässig, wenn die Festsetzung einer anderen Baugebietskategorie nicht in Frage kommt. Dies kann u. a. dann der Fall sein, wenn durch die Planung die Umsetzung von großflächigem Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO vorbereitet wird. Im vorliegenden Fall wird die anzusetzende Grenze zur Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> durch die einzelnen Betriebe zwar nicht überschritten, jedoch muss der Standort aufgrund seiner gestalterischen Ausbildung und gemeinsamen Erschließung der ansässigen Betriebe (gemeinsame Zufahrt, Stellplätze, Hinweisschilder) als Agglomeration betrachtet werden. In Summe wird am Standort eine Verkaufsfläche von voraussichtlich rund 1.900 m<sup>2</sup> umgesetzt, womit die Grenze zur Großflächigkeit deutlich überschritten wäre. Da es sich um ein zusammenhängendes Vorhaben handelt, das zudem unmittelbar über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB gesichert wird, wird als Art der baulichen Nutzung auf ein sonstiges Sondergebiet (SO) zurückgegriffen.

#### Steuerung des Einzelhandels

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche sowie insbesondere zur Ermittlung eines verträglichen Umfangs von Einzelhandelsnutzungen in den Sortimenten „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie Drogeriewaren wurde im Verfahren ein Einzelhandelsgutachten<sup>4</sup> durch das Büro Cima erstellt.

---

<sup>4</sup> Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Leverkusen, Berliner Straße (Ortsteil Fettehenne), Cima Beratung + Management GmbH, Köln, 10.12.2020





Das Gutachten zeigt auf, dass eine Beschränkung der Verkaufsflächen für einzelne Sortimente erforderlich ist, um wesentliche Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche sowohl auf dem Leverkusener Stadtgebiet als auch in den angrenzenden Kommunen ausschließen zu können. Dementsprechend wird eine Begrenzung der Verkaufsflächendimensionierung empfohlen. In der gutachterlichen Stellungnahme zeigt sich, dass die Flächenleistung der verschiedenen Marktanbieter sich unterschiedlich darstellt. Demnach differieren die Auswirkungen je nach Marktanbieter. Das Gutachten stellt für die verschiedenen Anbieter im Bereich Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt die jeweiligen maximal verträglichen Verkaufsflächen dar. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung ist als Grundlage für die entsprechenden Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich von den höchsten zu erwartenden Flächenproduktivitäten und den entsprechend niedrigsten Verkaufsflächen für die verschiedenen Sortimentsgruppen auszugehen.

Auf dieser Grundlage wird für den geplanten Lebensmittelmarkt eine maximale verträgliche Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> ermittelt. Für den Drogeriemarkt wird eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf 750 m<sup>2</sup> empfohlen. Für die kleineren Ladeneinheiten sind keine nennenswerten Umsatzumverteilungen zu erwarten. Diese werden gemäß dem städtebaulichen Konzept eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 350 m<sup>2</sup> aufweisen.

Gutachterlich wird ausführlich dargelegt, dass sich die Umsatzumverteilung der projizierten Einzelhandelsbetriebe zu einem erheblichen Teil durch die Rückholung aus dem dargestellten Einzugsgebiet abfließender Kaufkraft generieren wird und dadurch ein nennenswerter Anteil der Kaufkraft bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch im tatsächlichen Nahbereich des Nahversorgungszentrums Fettehenne gebunden wird.

Somit wird durch die Planung eine Stärkung des Nahversorgungszentrums Fettehenne gemäß den übergeordneten Zielen des Einzelhandelskonzeptes des Stadt Leverkusen vorbereitet ohne relevante Umsatzumverteilungen zulasten umliegender zentraler Versorgungsbereiche hervorzurufen.

Diese Vorgaben aus dem Gutachten dienen daher als Grundlage für die entsprechenden Festsetzungen zur Regulierung des Einzelhandels über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Zur Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen in den einzelnen Sortimenten werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Verkaufsflächenzahlen (VKZ) festgesetzt. Diese geben die zulässige Verkaufsfläche (VK, Kernsortimente einschließlich Randsortimente) in Summe sowie separiert nach Sortimenten in Relation zu dem jeweiligen Baugrundstück an.

Auf Grundlage der Gesamtfläche des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) von 6.190 m<sup>2</sup> ergibt sich somit für den Lebensmittelmarkt mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel eine Verkaufsflächenzahl von:



$800 \text{ m}^2 \text{ (absolute Verkaufsfläche)} / 6.190 \text{ m}^2 \text{ (Grundstücksfläche)} = 0,129$

Die Berechnung wird analog auf die weiteren Einzelhandelsbetriebe bzw. Sortimenten durchgeführt. Insgesamt wird eine Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,307 festgesetzt.

Die Bestimmung nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie die Zuordnung erfolgt gemäß der Leverkusener Sortimentsliste (Einzelhandelskonzept Leverkusen, Fortschreibung 2017). Diese ist ebenso maßgebend für die Zuordnung der Kern- und Randsortimente. Der Anteil der zulässigen Randsortimente für die Lebensmittel- und Drogeriewaren wird auf jeweils 10 % der umgesetzten Verkaufsfläche begrenzt.

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:

| <b>Einzelhandels-<br/>betrieb</b>      | <b>Sortimente<br/>gemäß<br/>L Leverkusener<br/>Liste 2017</b> | <b>Hauptsortim<br/>ent gemäß<br/>Wirtschafts-<br/>zweige (WZ)<br/>2008</b> | <b>Nr.<br/>nach<br/>WZ<br/>2008</b> | <b>max.<br/>VKZ<br/>(einschl<br/>. Rand-<br/>sortime<br/>nt)</b> | <b>max. zul.<br/>Anteil<br/>Rand-<br/>sortiment<br/>(je umge-<br/>setzter VK)</b> |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Lebensmittel-<br>märkte                | Nahrungs- und<br>Genussmittel                                 | Nahrungs-<br>und<br>Genussmittel,<br>Getränke und<br>Tabakwaren            | 47.2                                | 0,129                                                            | 10 %                                                                              |
| Drogeriemärkte                         | Drogeriewaren                                                 | Kosmetische<br>Erzeugnisse<br>und<br>Körperpflege-<br>mittel               | 47.75                               | 0,121                                                            | 10 %                                                                              |
| Sonstige<br>Einzelhandels-<br>betriebe |                                                               |                                                                            |                                     | 0,057                                                            |                                                                                   |

*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.*

Durch die getroffenen Festsetzungen können die zur Umsetzung beabsichtigten Einzelhandelsbetriebe sowie die arrondierenden Nutzungen einschließlich der Wohnnutzung planungsrechtlich ermöglicht werden. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen



Bebauungsplanes beabsichtigten Nutzungen mit ausreichender Entwicklungsperspektive Niederschlag finden. Ferner wird durch die weiteren Regelungen zu den Sortimenten und Randsortimenten sichergestellt, dass keine anderen Einzelhandelsnutzungen – insbesondere zentrenrelevanter Einzelhandel – innerhalb des Plangebietes einen Schwerpunkt erfahren. Die Festsetzungen folgen den Ergebnissen und Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen und beachten die Zielaussagen des LEP NRW (Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen).

Der im Nordosten des Plangebietes nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogene Teilbereich wird entsprechend der im Bestand vorhandenen wohnbaulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist es, die im Bestand vorzufindende Nutzung gegenüber dem Vorhaben zu sichern.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen erfolgt, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfes, der Verkehrssteigerung und/oder des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) bei Flachdächern bzw. die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) und Firsthöhe (FH max.) bei geneigten Dächern in Metern über Normalhöhennull (m ü NHN) bestimmt.

### Grundflächenzahl (GRZ) sonstiges Sondergebiet (SO)

Gemäß § 17 BauNVO ist festgesetzt, dass als Maß für die bauliche Nutzung im Sondergebiet die Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,8 einzuhalten ist.

Darüberhinausgehende Überschreitungen sollen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 bis zur GRZ 1,0 durch die Anlagen gemäß Nr. 1. bis 3. (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BNauNVO, Stellplätze und Garagen mit Ihren Zufahrten und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) zugelassen werden.

Städtebaulich ausschlaggebend für diese abweichende Bestimmung ist die vordringliche Zielvorgabe, ein Nahversorgungszentrum in zentraler Lage eines zusammenhängenden Wohnareals von Steinbüchel (Fettehenne) nach den Vorgaben des Nahversorgungsplanes konkret zu projektieren. Um an dieser Stelle die marktüblichen Flächen im Sinne von rentablen Einzelhandelsangeboten vorhalten zu können sowie dessen Ausstattungen mit Stellplätzen und Zufahrten sicherzustellen, muss ein gemäß § 17 BauNVO



ansonsten kerngebietstypischer Versiegelungsgrad von 1,0 im Einzelfall ermöglicht werden (§ 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 BauNVO).

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt ist. Aufgrund der starken anthropogenen Prägung ist der Boden im Plangebiet bereits hochverdichtet und weitgehend wasserundurchlässig und weist keine besondere Schutzwürdigkeit auf. Eine Reduzierung der Versiegelung hätte in Bezug auf die Niederschlagsentwässerung sowie die Begrünung nur einen relativ geringen ökologischen Mehrwert. Auch vor diesem Hintergrund wird eine optimale Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale an diesem Standort für sinnvoll erachtet (§ 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 2 BauNVO).

Als Maßnahme zum Ausgleich wird eine intensive Begrünung der Dachflächen der Einzelhandelsnutzungen und Garagengeschosse mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm festgesetzt. Die Dachflächen dienen somit als Außenflächen für die Nutzungen (u. a. Wohnungen) der aufgehenden Gebäude längs der Charlottenburger Straße. Da diese Flächen ein zur Charlottenburger Straße weitgehend identisches Höhenniveau aufweisen, wird die L-förmige Bebauung aus nördlicher Blickrichtung optisch nicht wahrnehmbar sein. Durch die Anlage von Hochbeeten wird auch die Pflanzung von Bäume vorbereitet. An den Nordfassaden wird eine Wandbegrünung vorgesehen.

Für die aufstehenden Gebäude wird eine extensive Dachbegrünung (mindestens 10 cm Substratstärke) festgesetzt. Dadurch wird ein hoher Beitrag insbesondere zur Retention des Niederschlagswassers sowie zur klimatischen Ausgleichsfunktion geschaffen.

Durch die genannten Grün- und Freiflächen auf den Dachflächen sowie die vorbereitete Verortung und Ausrichtung der Gebäude wird eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Gebäude sichergestellt. Ebenso ist die Zugänglichkeit der Grundstücke gewährleistet. Eine Beeinträchtigung der hygienischen, sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernisse wird durch die erhöhte Versiegelung nicht vorbereitet.

Durch das Vorhaben mit den genannten Maßnahmen zu Begrünung wird es somit in Summe zu einer Verbesserung des ökologischen Zustandes kommen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

#### Grundflächenzahl (GRZ) allgemeines Wohngebiet (WA)

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und trägt dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sowie dem Fortbestand der vorhandenen Nutzung Rechnung. Mit der festgesetzten GRZ wird weiterhin



eine städtebaulich sinnvolle und den örtlichen Verhältnissen entsprechende gute Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht.

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

Hintergrund der Festsetzung ist, dass an Gebäude angrenzende Terrassen nach der derzeit herrschenden Auffassung nach § 19 Abs. 2 BauNVO eingestuft werden und folglich Bestandteil der Hauptanlage sind. Diese daraus zu schließende Konsequenz schränkt jedoch die Ausnutzbarkeit im Plangebiet deutlich ein und wird dem Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht gerecht. Daher ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ für an Gebäude angrenzende Terrassen zulässig, sofern die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO einschließlich der angrenzenden Terrassen nicht mehr als 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl beträgt. Dies entspricht einer in der Summe maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6, so dass die Kappungsgrenze im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird. In Verbindung mit der getroffenen Festsetzung zur Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 3 m kann die städtebauliche Ordnung gewahrt werden.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhen werden in der Planzeichnung dezidiert für jedes einzelne Baufenster festgesetzt. Aufgrund der topographischen Situation am Standort soll die L-förmige Gebäudestruktur den Höhenunterschied zwischen der nördlich gelegenen Charlottenburger Straße und der südlich gelegenen Berliner Straße weitgehend abfangen. Entsprechend wird eine maximale Gebäudehöhe von 118,0 m ü NHN zugelassen. Somit erzeugt das Dach der Handelsnutzungen ein zur Charlottenburger Straße hin orientiertes Plateau.

In einem Teilbereich entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird eine maximale Gebäudehöhe von 115,5 m ü NHN festgesetzt. Somit wird in diesem Bereich eine Abstufung der Gebäudehöhe des L-Riegels und somit ein höhengleicher Anschluss an das Geländeniveau des östlichen Nachbargrundstücks vorbereitet. Der im Bestand an dieser Stelle vorhandene Höhenversprung wird somit überwunden.

Für die zurückgesetzten Gebäude mit einer aufgehenden zweigeschossigen Bauweise zzgl. Staffelgeschoss oberhalb der Handelsnutzungen wird in den überbaubaren Grundstücksflächen eine maximale Gebäudehöhe von 128,0 m ü NHN festgesetzt.

Für die aufgehenden Gebäude an der Berliner Straße wird eine maximale Traufhöhe von 118,0 m ü NHN und eine maximale Firsthöhe von



123,0 m ü NHN festgesetzt. Dies wird dem bestehenden, denkmalgeschützten Gebäude Berliner Straße Nr. 39, welches zwei Vollgeschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss aufweist, gerecht. Die Gebäudeteile im östlichen Anschluss orientieren sich an dieser Geschossigkeit.

Das denkmalgeschützte Gebäude Berliner Straße Nr. 39 soll erhalten und revitalisiert werden. Für die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes wird für die überbaubare Grundstücksfläche eine maximale Traufhöhe von 117,0 m ü NHN und eine maximale Firsthöhe von 122,0 m ü NHN festgesetzt.

Durch die Festsetzungen werden eine geordnete städtebauliche Entwicklung und das Einfügen in die umgebende, überwiegend wohnbaulich geprägte Bebauung erzielt.

Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen und Aufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten und Treppenanlagen, Brüstungen, Umwehrungen und Geländer um bis zu 1,1 m überschritten werden. Durch diese Festsetzung werden Maßnahmen zur Umsetzung einer modernen Gebäudetechnik einschließlich der Nutzung von erneuerbaren Energien ermöglicht. Die Zulässigkeit von Umwehrungen und Geländern über die maximale zulässige Gebäudehöhe hinaus dient vorwiegend der Absturzsicherung am Rand der als Grün und Freiflächen genutzten Dachflächen des geplanten L-Riegels.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe im Bereich der Dachflächen des L-Riegels durch Entrauchungsschächte und Fahrstuhlüberfahrten um bis zu 3 m überschritten werden darf. Durch diese Festsetzung werden der Zugang zum Aufzug als zentrale Verbindung der unteren und oberen Ebene im Plangebiet sowie die notwendigen Anlagen zur Entrauchung der geplanten Garagengeschosse ermöglicht.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird für den Bereich entlang der Grundstücksgrenze eine maximale Gebäudehöhe von 123,5 m ü NHN, sowie für die sonstige überbaubare Grundstücksfläche eine maximale Traufhöhe von 123,5 m ü NHN und eine Firsthöhe von 128 m ü NHN festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen den Fortbestand der vorhandenen Bebauung zzgl. einem gewissen Spielraum für mögliche bauliche Erweiterung. Es wird somit ein angemessener Ausgleich zwischen dem gestalterischen Anspruch und der individuellen Freiheit geschaffen.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese orientieren sich unmittelbar an dem der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept. Die städtebauliche Struktur der geplanten Gebäude wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Kombination mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen konkret gegliedert.





Die festgesetzten Baugrenzen spiegeln zunächst die L-förmige Bebauung wider. Die vier projektierten hierauf aufstehenden Gebäude werden „überlagernd“ durch die Festsetzung weiterer überbaubarer Grundstücksflächen ermöglicht. Ebenso wird die Position der beiden entlang der Berliner Straße vorgesehenen Neubauten sowie der Fortbestand des denkmalgeschützten Gebäudes der Berliner Straße 39 durch die Festsetzung entsprechender überbaubarer Grundstücksflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht bzw. reguliert.

Die für das allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen den Fortbestand der vorhandenen Bebauung zzgl. städtebaulich unbedenklicher baulicher Erweiterungen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen (bis zu 3 m), Balkone, Erker, Wintergärten, Überdachungen und Treppenhäusern (bis zu 2,5 m) getroffen. Die Festsetzungen ermöglichen im Zuge der Umsetzung der Planung einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum, bei gleichzeitiger Wahrung der angestrebten städtebaulichen Qualität. Um eine (optische) Einengung des öffentlichen Verkehrsraumes zu vermeiden, wird jedoch ein Übertreten der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen durch diese Anlagen ausgeschlossen.

#### **5.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefen der Abstandsflächen**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 2a BauGB eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt.

Dies betrifft einen ca. 8 m langen Streifen entlang der östlichen Grundstücksgrenze, an den östlich eine grenzständige Bebauung anschließt. Für diesen Bereich wird festgesetzt, dass die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen von Außenwänden von Gebäuden 0,0 H beträgt. Somit wird für diesen Bereich ein Heranrücken der Bebauung bis zur Grundstücksgrenze bis zu der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 118,0 m ü NHN ermöglicht.

Die städtebauliche Situation stellt sich in diesem Bereich im Bestand folgendermaßen dar: Die grenzständige Bebauung auf dem Nachbargrundstück überbrückt ein Höhengefälle von gut 118 m ü NHN an der Frontseite des Gebäudes an der Charlottenburger Straße bis auf gut 115 m ü NHN im Bereich des rückwärtigen Gartens. Das geplante Höhenniveau der Dachflächen der Handelsnutzungen von maximal 118 m ü NHN liegt somit geringfügig über dem mittleren Geländeniveau im Bereich der grenzständigen Nachbarbebauung. Im Falle eines Abrisses dieser Nachbarbebauung würde der Baukörper der Handelsnutzungen – ohne entsprechende Festsetzung – in diesem Bereich somit eine Abstandsfläche auslösen.

Durch die genannte Festsetzung wird planungsrechtlich sichergestellt, dass die in diesem Bereich vorgesehene grenzständige Bebauung der



Handelsnutzungen unabhängig vom Fortbestand der grenzständigen Bebauung auf dem Nachbargrundstück zulässig ist.

Somit wird der im Nordosten des Plangebietes vorgesehene Anschluss der Dachflächen des L-Riegels an die Charlottenburger Straße ermöglicht. Durch die genannte Festsetzung kommt es zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung von Belichtung, Belüftung und Besonnung im Plangebiet oder seiner Umgebung. Die Anforderungen an den Brandschutz werden eingehalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

## **5.5 Bauweise**

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Hiervon abweichend darf ohne seitlichen Grenzabstand bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Im Bestand ist entlang der Grundstücksgrenze zwischen dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet (SO) und dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) beidseitig eine grenzständige Wohnbebauung mit weitestgehend einheitlicher Gebäudehöhe vorhanden. Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan setzt für den Bereich westlich dieser Grundstücksgrenze die offene Bauweise fest. Der östlich angrenzende Teil liegt nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die vorhandene Häuserreihe in diesem Bereich entlang der Charlottenburger Straße hält die in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO maximal zulässige Länge von 50 m ein. Somit wäre eine Neuerrichtung dieser Gebäude bspw. nach einem Einsturz, Brand oder Abriss in der gleichen Kubatur planungsrechtlich zulässig.

Im Rahmen des begründeten Vorhabens ist der Rückbau der Gebäude westlich der Grundstücksgrenze vorgesehen. Im besagten Bereich im Nordosten des Plangebietes ist weiterhin eine grenzständige Bebauung (Handelsnutzungen) vorgesehen. Deren Höhe ist jedoch durch Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf maximal 118 m ü NHN begrenzt. Die östlich angrenzende Nachbarbebauung wird diese Bebauung somit um gut 4 m überragen. Somit würde die vorhandene Bebauung östlich der Grundstücksgrenze auf Bestandschutz zurückgestuft. Ein Neubau an dieser Stelle mit gleicher Gebäudehöhe und Kubatur wäre bauordnungsrechtlich nicht zulässig, da – ohne entsprechende Festsetzung – die erforderlichen Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück „fallen“ würden.

Durch die Festsetzung der genannten abweichenden Bauweise wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt, dass auf dem Grundstück eine Neuerrichtung der grenzständigen Bebauung in der vorhandenen Form nach Einsturz, Brand oder Abriss weiterhin zulässig wäre. Ebenso wird es ermöglicht auf diesem Grundstück mit dem bauordnungsrechtlich erforderlichen



Grenzabstand zu bauen. Mögliche Nachteile hinsichtlich der Nutzbarkeit des Grundstückes durch das begründete Vorhaben werden somit vermieden.

Aus städtebaulicher Sicht ist dieses Vorgehen wie folgt zu begründen: Die Planung sieht einen Abstand zwischen den auf den Handelsnutzungen aufstehenden Wohngebäuden und der östlich gelegenen grenzständigen Nachbarbebauung von mindestens 6 m vor. Die zwischen diesen Gebäuden gelegenen Dachflächen der Handelsnutzungen weisen ein ebenerdiges Niveau zur Charlottenburger Straße auf. Der üblicherweise im Wohnungsbau durch das Abstandsflächenrecht nach Bauordnung NRW vorgegeben Gebäudeabstand von 6 m (jeweils 3 m Abstandsfläche an den Gebäudeseiten) bleibt damit gewahrt.

Somit kommt es durch die Festsetzungen zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung von Belichtung, Belüftung und Besonnung im Plangebiet oder seiner Umgebung. Die Anforderungen an den Brandschutz werden eingehalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

## **5.6 Stellplätze und Garagen**

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs erfolgt vorwiegend über die geplanten Garagengeschosse. Für die Einzelhandelsnutzungen werden zusätzlich 23 Außenstellplätze auf der vorgelagerten Platzfläche an der Berliner Straße vorgesehen. Deren Verortung wird durch die Festsetzung entsprechender Fläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt. Weitere Stellplatzflächen gemäß dem städtebaulichen Konzept werden durch entsprechende Signatur in der Planzeichnung auf den Dachflächen des L-Riegels entlang der Charlottenburger Straße zugelassen. Außerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind oberirdische Stellplätze unzulässig. Für die im Rahmen der Freiflächen und Terrassen ausgewiesenen Stellplätze sind Überdachungen und Garagen nicht zulässig. Diese Festsetzung dient dem Schutz der freiräumlichen Qualitäten. Mit der Vermeidung zusätzlicher Einhausungen sollen Aufenthalts- und Erholungsfunktionen gestärkt werden.

## **5.7 Verkehrsflächen**

Die bestehenden, in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommenen Verkehrsflächen Berliner Straße, Teltower Straße und Charlottenburger Straße werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

## **5.8 Bereiche mit Ein- und Ausfahrt**

Zur Regulierung der Verkehrsströme im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld werden die Ein- und Ausfahrtbereiche entsprechend der zugrunde



gelegten Erschließungsplanung reguliert. Dementsprechend werden in der Planzeichnung folgende fünf Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt:

- Ein- und Ausfahrt zur Platzfläche östlich des denkmalgeschützten Gebäudes der Berliner Straße 39;
- Ein und Ausfahrt Teltower Straße auf dem Höhenniveau Berliner Straße;
- Ein- und Ausfahrt zum oberen Garagengeschoss an der Teltower Straße;
- Ein- und Ausfahrt zur Stellplatzfläche an der Charlottenburger Straße;
- Ein- und Ausfahrt zur Wohnbebauung an der Charlottenburger Straße 47;

Außerhalb dieser Bereiche sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

Die Festsetzung dient der Verkehrssicherung sowie dem Schutz und Sicherung der Freiraumqualitäten.

## **5.9 Grünflächen**

Im Kreuzungsbereich Berliner Straße/Teltower Straße wird gemäß dem städtebaulichen Konzept ein Grünstreifen vorgesehen. Dieser wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün gesichert.

Weitere geplante Grünmaßnahmen werden im Rahmen der privaten Gebäude und Terrassen getroffen. Einzelheiten sind in Kapitel A 5.12 aufgeführt.

## **5.10 Geh- und Fahrrechte**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der inneren Erschließung des Plangebietes werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und/oder Fahrrecht zu belasten sind.

So wird zur Sicherung der zentralen fußläufigen Verbindung von der Charlottenburger Straße zur Platzfläche auf der unteren Ebene wird festgesetzt, dass die entsprechenden Wegeflächen (inkl. Treppenanlage, Aufzug und Rampen an der Charlottenburger Straße) mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind. Gleiches gilt für die Bereiche vor den Handelsnutzungen entlang der Platzfläche.

Der vorgesehene Stellplatzbereich inkl. Zufahrten auf der Platzfläche an der Berliner Straße wird als Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten ist.

## **5.11 Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Zuge der Planung zu berücksichtigen. Daher wurde zur sachgemäßen



Beurteilung möglicher Lärmauswirkungen eine schalltechnische Untersuchung<sup>5</sup> durchgeführt. Zur Einstufung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen wurde in Anbetracht der vorgesehenen Nutzungsmischung im Plangebiet auf die Orientierungswerte für Mischgebiete nach DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts abgestellt. Für den nordöstlichen, erweiterten Geltungsbereich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts berücksichtigt.

Dazu ist auszuführen, dass der Großteil der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen von der Berliner Straße ausgeht. Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist somit vorwiegend an den hiesigen straßenseitigen Fassaden festzustellen.

So werden für die Fassaden an der Berliner Straße Beurteilungspegel von 71 dB(A) bis 73 dB(A) tags sowie von 59 dB(A) bis 61 dB(A) nachts prognostiziert. An den seitlichen Fassaden der Gebäude entlang der Berliner Straße liegen die errechneten Beurteilungspegel zwischen 62 dB(A) und 68 dB(A) tags bzw. zwischen 50 dB(A) und 57 dB(A) nachts.

Im Übrigen sind Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete von maximal 5 dB(A) tags und 3 dB(A) nachts lediglich für einzelne Abschnitte den Südfassaden der auf dem L-Riegel aufragenden Wohngebäude zu verzeichnen. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden im nordöstlichen Bereich tagsüber um 2 dB(A) und nachts um 1 dB(A) überschritten.

An allen anderen Fassaden können durch die Eigenabschirmung der Gebäude sowie die gegenseitige Abschirmung der Gebäude die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten, großenteils sogar deutlich unterschritten werden.

Aufgrund der erhöhten Lärmwerte entlang der Berliner Straße sollen die hiesigen Gebäude vorwiegend gewerblichen Nutzungen zugeführt werden. Die ruhigeren Bereiche (aufstehende Gebäude auf dem L-Riegel entlang der Charlottenburger Straße) werden hingegen einer Wohnnutzung zugeführt.

Die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen (bspw. in Form einer Lärmschutzwand) wird angesichts der nur partiellen Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 als unverhältnismäßig und zudem städtebaulich (zusätzliche Verschattungen, schlechte Einsehbarkeit) nicht zielführend erachtet.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse daher folgende Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt:

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN

---

<sup>5</sup> Schalltechnisches Prognosegutachten Bebauungsplan Nr. V 31/III in Leverkusen, Graner + Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach, 18.08.2020



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.

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).

An Fassaden der Gebäude entlang der Berliner Straße sind zu öffnende Fenster zu Wohn- und Schlafräumen unzulässig. Hierbei handelt es sich um diejenigen Fassaden mit Beurteilungspegeln von z. T. über 70 dB(A), sodass die Grenze zur Gesundheitsgefährdung deutlich überschritten ist. Die Planungen sehen in diesem Bereich lediglich eine neue Wohnung im Dachgeschoss vor. Hier empfiehlt sich entsprechend eine Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume zu der lärmabgewandten Seite. Unabhängig von dieser Festsetzung besteht die Möglichkeit an den Fensterrahmen Vorrichtungen vorzusehen, die ein zeitweiliges Öffnen der Fenster ausschließlich zu Reinigungszwecken ermöglichen.

Da auch Freisitze (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) als temporäre Aufenthaltsräume dienen, wird festgesetzt, dass mit dem Gebäude baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen an Fassaden mit Beurteilungspegeln von  $> 62$  dB(A) (Grenze zur Gesundheitsgefährdung) tags nur als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zulässig sind. Bei Wohnungen, die über mindestens einen weiteren mit dem Gebäude baulich verbundenen Außenwohnbereich mit einem niedrigeren Beurteilungspegel verfügen, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden. Ziel der Festsetzung ist es, den zukünftigen Nutzern des Plangebietes ruhige Freibereiche zur Verfügung zu stellen.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen 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. Dies hat den Hintergrund, dass die in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel auf der Annahme einer freien Schallausbreitung beruhen. In der Praxis ist jedoch aufgrund der genannten abschirmenden Wirkung der Gebäude mit z. T. deutlich niedrigeren Pegeln zu rechnen. Ebenso wird somit durch diese Festsetzungen eine Anpassung der Anforderungen bspw. durch Schutzeinrichtungen im Bereich der Freisitze oder bei veränderten Rahmenbedingungen bspw. infolge eines veränderten Verkehrsaufkommens/-verhaltens ermöglicht.





Die bestehende Wohnung im denkmalgeschützten Gebäude Berliner Straße 39 genießt Bestandsschutz, sodass die festgesetzten Maßnahmen hier nicht unmittelbar greifen.

## **5.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### Dachbegrünung

Im sonstigen Sondergebiet (SO) sind die Dachflächen baulicher Anlagen mit Flachdach mit einer Höhe oberhalb von 118,0 m ü NHN sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Aufbauhöhe mind. 10 cm zzgl. Drainageschicht) zu versehen. Dachterrassenflächen sowie die Flächen notwendiger technischer Aufbauten sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Diese Festsetzung betrifft die vier projektierten auf dem L-Riegel aufstehenden Gebäude. Die Dachbegrünung leistet einen Ausgleich zur vorgesehenen Versiegelung, insbesondere einen Beitrag zur Retention des Niederschlagswassers.

Im Übrigen sind im sonstigen Sondergebiet (SO) 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. Durch diese Festsetzung wird eine intensive Begrünung der Dachflächen des L-Riegels vorbereitet. Neben den genannten ökologischen Effekten (Ausgleich zur Versiegelung, Retention von Niederschlagswasser) dient diese Festsetzung entsprechend auch der Schaffung attraktiver Grün- und Freifläche im Quartier. Das begrenzte Flächenangebot im Plangebiet wird durch die Nutzung der Dachflächen für Frei- und Grünbereiche optimal genutzt.

### Heckenpflanzung

Zur optischen Abschirmung der Stellplatzfläche im Plangebiet sowie zur ökologischen Aufwertung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass entlang der Berliner Straße (Bereich zwischen Baudenkmal der Berliner Straße 39 und der Zufahrt an der Teltower Straße) eine mindestens 1,2 m hohe und 1,0 m breite Hainbuchen- oder Rotbuchenhecke zu pflanzen ist.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zudem Pflanzvorschlagslisten aufgenommen (siehe Kapitel A 5.15).

### Grün- und Freiflächenplan

Für das Vorhaben wurde ein Grün- und Freiflächenplan erstellt, welcher als Anlage in den Durchführungsvertrag aufgenommen wird. Ergänzend zu den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird hierin u. a. die Umsetzung einer Wandbegrünung an den Fassaden der Garagengeschosse entlang der Charlottenburger Straße und der Berliner Straße (Rankbepflanzung von oben nach unten) sowie die Anlage von Hochbeeten auf den Dachflächen vorgesehen.



### **5.13 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Plangebiet gemäß § 12 Abs.3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen und zu dessen Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag mit der Stadt Leverkusen verpflichtet hat. Die Festsetzung ermöglicht es, geringfügige Ergänzungen des Vorhabens über die durch den Durchführungsvertrag vereinbarten Regelungen vornehmen zu können, um im Bedarfsfall die Durchführung des Vorhabens vornehmlich zu ermöglichen.

### **5.14 Gestaltung und Webeanlagen**

Zu Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität und eines harmonischen Einfügens der geplanten Bebauung in die Umgebung werden im Bebauungsplan die Dachformen nach § 89 BauO NRW festgesetzt. So werden für die L-Riegel Bebauung ausschließlich Flachdächer zugelassen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Dachflächen der Handelsnutzungen als (begrünte) Freiflächen zur Verfügung stehen. Ebenso werden für die überbaubaren Grundstücksflächen für die auf den Handelsnutzungen aufstehenden Gebäude Flachdächer festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich zum einen an der umliegenden Bebauung nördlich der Charlottenburger Straße. Zum anderen sind Dachbegrünungen aufgenommen.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Berliner Straße wird hingegen anlehnend an die Nachbarbebauung eine Ausbildung der Gebäude mit traufständigen Satteldächern festgesetzt.

Es wird zudem festgesetzt, dass in dem sonstigen Sondergebiet (SO) maximal ein freistehender Werbepylon zulässig ist. 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. Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Durch die gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen sollen das Ortsbild sowie die angrenzende Wohnbebauung geschützt werden. Zugleich wird den ansässigen Unternehmen ermöglicht, in adäquater Form auf ihr Gewerbe aufmerksam zu machen.

### **5.15 Denkmalschutz**

Das denkmalgeschützte Gebäude der Berliner Straße 39 wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.



## 5.16 Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise zu Kampfmitteln, Bodendenkmalpflege, Erdbebenzone und Einsichtnahme in relevante Unterlagen dienen der möglichst umfassenden Information für Bauherren und für die Bauaufsichtsbehörde.

Des Weiteren werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Pflanzvorschlagslisten für die Dachflächen, für die Erdgeschossenebene (von der Berliner Straße aus betrachtet) sowie für die Wandbegrünung entlang der Teltower Straße und der Charlottenburger Straße aufgenommen:

### Pflanzvorschlagsliste 1: Dachfläche: Bäume 3. Ordnung, Hochstamm, 3 x verpflanzt.

- 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: Erdgeschossenebene Berliner Straße: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20cm

- 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



Die Pflanzvorschläge orientieren sich an den ökologischen und sonstigen örtlichen Begebenheiten im Plangebiet. Durch deren Beachtung kann in der Regel von einem langjährigen Bestand der Anpflanzungen ausgegangen werden.



## **Teil B: Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB**

### **1. Einleitung**

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dabei sollen Inhalt, Prüfmethode und Detaillierungsgrad für den jeweiligen Bauleitplan angemessen sein. Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht sind in Anlage 1 des BauGB dargestellt. Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung zur Bauleitplanung und gemeinsam mit der zeichnerischen Plandarstellung öffentlich ausgelegt.

Parallel zur Aufstellung Bebauungsplan Nr. V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ erfolgt die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes.

#### **1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend wohnbaulich geprägt. Vereinzelt befinden sich hier gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen. In südlicher Richtung lockert die Bebauungsstruktur auf. Hier erhöht sich der Einfamilienhausanteil. Hingegen verdichtet sich in nördlicher Richtung die Wohnbebauung durch mehrgeschossige Bauten.

Innerhalb des Plangebietes sind nur vereinzelte Versorgungseinrichtungen, wie ein Betrieb für Einrichtungsbedarf, ein Gastronomiebetrieb und leerstehende Ladenlokale sowie Wohnbebauung vorhanden. Die Stadt Leverkusen ist daher bestrebt, das Nahversorgungsangebot innerhalb des Plangebietes zu verbessern, um den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum „Fettehenne“ zu stärken. Dadurch soll das Nahversorgungsangebot für Steinbüchel, aber auch für den angrenzenden Stadtteil Schlebusch verbessert werden. Insbesondere die nahegelegene Wohnbebauung im Bereich Mathildenhof, welche auch durch eine ältere Bevölkerungsstruktur geprägt ist, verfügt heute über eine nicht ausreichende Nahversorgungs Ausstattung in fußläufiger Entfernung.

Durch die Umsetzung der Planung kann eine Ausnutzung der derzeit ungenutzten Flächenpotenziale inmitten des Nahversorgungszentrums erreicht werden.

Zusätzlich ist die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Leverkusen sowohl durch Zuwanderung von außen, als auch aus der ansässigen Bevölkerung heraus, nach wie vor gegeben. Die Stadt Leverkusen ist bestrebt, das



bestehende Wohnraumangebot weiter auszubauen und in diesem Zuge auch ergänzende Wohnangebote neben den geplanten Nahversorgungseinrichtungen innerhalb des Plangebietes zu entwickeln.

Die fuß- und radläufige Erschließung sowie die Anbindungen an die Umgebung erfolgen über die Bestandstraßen (Berliner Straße, Charlottenburger Straße und Teltower Straße).

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 31/III „Fettehenne – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ soll dem Ziel der Stärkung der Nahversorgung und der ergänzenden Wohnraumvorsorge Rechnung getragen und verbindliches Planungsrecht für die beabsichtigte Entwicklung geschaffen werden.

Aufgrund der topografischen Situation des Plangebietes erfolgt die Erschließung der benannten Einzelhandelsnutzungen und gastronomischen Einrichtungen von der unteren Ebene der Berliner Straße. Die höher liegende Charlottenburger Straße ermöglicht einen Zugang auf die obere Ebene sowie zur nordöstlich gelegenen Wohnbebauung.

Die geplante Bebauung längs der Charlottenburger Straße soll auf den Dächern der Handelseinrichtungen eine intensive Dachbegrünung erhalten.

Das Plangebiet liegt weitgehend im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 8/62 „Spandauer Straße“ aus dem Jahr 1963.

Dieser Bebauungsplan setzt für den westlichen Teil des Geltungsbereiches ein Mischgebiet in offener und eingeschossiger Bauweise bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 fest. In dem östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird ein reines Wohngebiet in offener und eingeschossiger Bauweise bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,4 festgesetzt. Der im Plangebiet des hier in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindliche Teil der Charlottenburger Straße und Teltower Straße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Flächen der Berliner Straße befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Mit Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ werden die entsprechenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 8/62 überlagert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 31/III tritt mit seinen künftigen Festsetzungen mit Rechtswirksamkeit an die Stelle der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8/62 im Überlagerungsbereich.

In dem sonstigen Sondergebiet (SO) soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt werden. Die festgesetzte GRZ entspricht der üblichen Obergrenze für sonstige Sondergebiete nach § 17 Abs.1 BauNVO. Es wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes bis zu einer GRZ





von 1,0 erforderlich. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ befindet sich im Stadtteil Leverkusen-Steinbüchel.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Charlottenburger Straße,
- im Osten durch Wohngrundstücke der Charlottenburger Straße und Berliner Straße,
- im Süden durch die Berliner Straße,
- im Westen durch die Teltower Straße.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 0,85 ha.

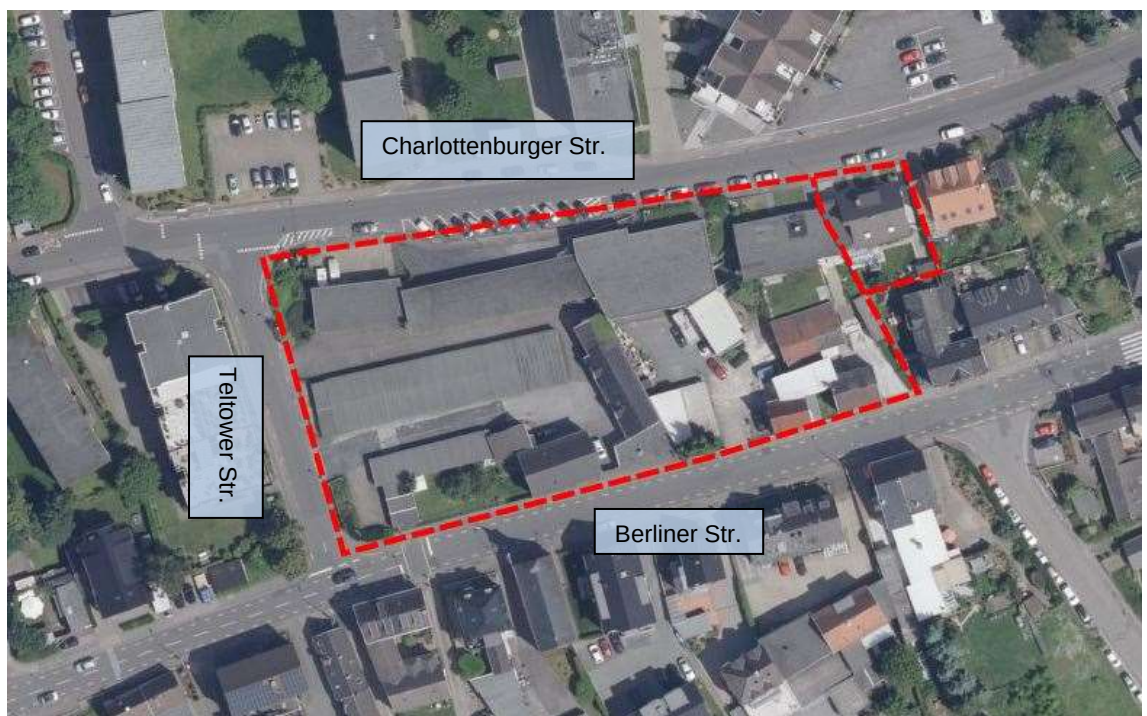


Abbildung 2: Luftbild mit vereinfachter Abgrenzung des Plangebietes (rote Punktlinie, verändert nach Geobasis NRW, Zugriff am 17.08.2020)



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Gebietsart die Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum, Dienstleistungen und Wohnen“ gemäß § 11 der BauNVO erhalten. Das sonstige Sondergebiet (SO) entspricht nicht dem wirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Das Plangebiet soll künftig als sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum, Dienstleistungen, Wohnen“ dargestellt werden.

## **1.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

Folgende Zielaussagen der Fachgesetze und Regelwerke sind im vorliegenden Planfall relevant:

| <b>Schutzgut</b>   | <b>Quelle</b>                                    | <b>Zielaussage</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tiere und Pflanzen | Bundesnaturschutzgesetz /Landesnaturschutzgesetz | Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"><li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li><li>• die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li><li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li><li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li></ul> |
|                    | Baugesetzbuch                                    | Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt § 1a III BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



|        |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Boden  | Bundesboden-schutzgesetz | <p>Ziele des BBodSchG sind</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</li><li>• Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen</li><li>• Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen</li><li>• Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li><li>• Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li><li>• Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlicher Bodenveränderungen</li><li>• Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderung</li><li>• die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</li></ul> |
|        | Baugesetzbuch            | <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Wasser | Wasserhaushalts-gesetz   | <p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



|                 |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 | Landeswasser-<br>gesetz                                       | <p>Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p> <p>Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.</p> |
| Klima           | Landesnatur-<br>schutzgesetz<br>NRW                           | Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.                                                                                                                                                                                                    |
| Luft            | Bundesimmissio-<br>nsschutzgesetz                             | Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).               |
|                 | TA Luft                                                       | Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erziehung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.                                                                                                                                                                                                              |
| Land-<br>schaft | Bundesnatur-<br>schutzgesetz<br>/Landesnatur-<br>schutzgesetz | Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.                                                     |



|                       |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch                | TA Lärm,<br>BImSchG & VO<br>DIN 18005  | Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.<br><br>Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll. |
| Kultur- und Sachgüter | Baugesetzbuch, Denkmalschutzgesetz NRW | Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor negativen Einflüssen, Überbauung etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

Das geplante Vorhaben stellt nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der zu Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen führt. Hierdurch können erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes entstehen.

§ 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Demnach ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Des Weiteren sind die §§ 14 bis 17 BNatSchG auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden. Die Ausnahmeregelungen des § 18 Abs. 3-4 BNatSchG sind zu beachten. Die Definition des Eingriffs richtet sich dabei weiterhin nach der Legaldefinition des § 14 BNatSchG.

Nach § 2 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB).

Im Landesentwicklungsplan ist das Gebiet als Siedlungsgebiet dargestellt.

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Berliner Straße wird als Straße für den überwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan soll als Gebietsart die Festsetzung sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum, Wohnen und Dienstleistungen“ gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erhalten. Dies entspricht nicht dem wirksamen FNP. Dieser soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Durch dieses Änderungsverfahren wird die Darstellung als sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum, Wohnen und Dienstleistungen“ vorbereitet. Für den Bereich des Plangebietes existiert der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 8/62 „Spandauer Straße“ aus dem Jahr 1963. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher im Sinne des § 30 BauGB.

Der Planbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans der Stadt Leverkusen.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Landschafts- oder Naturschutzgebietes. Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Umfeld. Im Umkreis des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 4908-0026 „Ophovener Muehlenbachtal und Driescher Bachtal“. Es handelt sich hierbei um ein stehendes Gewässer mit Waldfläche. Diesen Biotopkomplexen kommen eine hohe landschaftsästhetische Bedeutung, sowie eine besondere Bedeutung für die Erholung zu. Die Ausweisung zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) erfolgte zum Erhalt und zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. zur Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. Die Entfernung des LSG zum Plangebiet beträgt rund 200 m. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzziele des LSG, ausgelöst durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 31/III, werden aufgrund der Entfernung und der zwischenliegenden Nutzung ausgeschlossen.

Das Plangebiet oder dessen wirkungsrelevantes Umfeld sind nicht Bestandteil eines Schutzgebietes der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) oder eines Vogelschutzgebietes.

Das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind nicht Bestandteil einer Biotop-Verbundfläche. Nördlich des Plangebietes befindet sich in rund 250 m Entfernung die Biotopverbundfläche VB-K-4909-003 „Bachtaelchen und Gehölz-Grünlandkomplexe im Osten Leverkusens“. Der Fläche kommt eine besondere Bedeutung für den landesweiten Biotopverbund zu. Es finden sich hier Lebensräume für Amphibien, Reptilien, Wasservögel und Libellen. Eine negative Beeinträchtigung der Verbundfläche durch die Planung ist nicht zu befürchten.

Die Stadt Leverkusen verfügt nicht über eine rechtskräftige Baumschutzsatzung. Vorgaben zur Rodung, Rückschnitt, Kompensation und Neuanpflanzungen von Gehölzen ergeben sich folglich aus den entsprechenden Fachgesetzen und anderen Vorgaben.





## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Das Plangebiet wird derzeit im Norden durch einzelne Nahversorgungseinrichtungen sowie einem Gastronomiebetrieb genutzt. Auf der Südseite dieser Bebauung befinden sich im Untergeschoss Garagen. Südlich schließen weitere Garagen an, welche von der Teltower Straße erschlossen sind.

Längs der Berliner Straße befinden sich mehrere Einzelgebäude, welche überwiegend wohnbaulich genutzt sind. Das Gebäude Berliner Straße Nr. 39 ist als Baudenkmal eingetragen. Weitere Wohngebäude befinden sich im Nordosten an der Charlottenburger Straße.

Nur kleine Flächen entlang der Charlottenburger Straße und der Berliner Straße weisen eine Begrünung auf. Es handelt sich hierbei um strukturarme Zierpflanzungen mit einem geringen ökologischen Wert und Entwicklungspotenzial.

#### **2.1.1 Schutzgut Menschen/Bevölkerung**

„Das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung umfasst sämtliche Funktionen der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können“ (BUNZEL 2005).

##### Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist hinsichtlich verkehrsbedingter Lärmimmissionen in Teilen vorbelastet. Gemäß dem Informationssystem „Lärmkarten/Umgebungsärm in NRW“ des LANUV wirken maßgeblich Lärmemissionen der Berliner Straße auf das Plangebiet ein. Gemäß des Schalltechnischen Prognosegutachtens<sup>6</sup> konnten im Bestand keine erheblichen negativen Auswirkungen durch Schall für das Plangebiet und dessen Umfeld ermittelt werden. Die Grenzwerte für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht überschritten.

##### Lichtimmissionen

Auf das Plangebiet wirken im Bestand lediglich die für Siedlungsräume typischen Lichtimmissionen, welche aus Straßenbeleuchtung, Außenbeleuchtung von Gebäuden sowie den tangierenden Verkehrsstrukturen hervorgehen.

---

<sup>6</sup> Schalltechnisches Prognosegutachten Bebauungsplan Nr. V 31/III in Leverkusen, Graner + Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach, 18.08.2020



### Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen sind im Plangebiet in geringem Umfang aufgrund landwirtschaftlicher Prozesse auf nahegelegenen landwirtschaftlichen Flächen sowie den angrenzenden Verkehrsstrukturen möglich, jedoch als temporäre bzw. Kurzzeitbelastungen zu verstehen. Die landwirtschaftlichen Flächen liegen zudem in einer Entfernung von rund 400 m zum Plangebiet, was entsprechende Belastungen minimiert.

### Wohn- und Wohnumfeldfunktionen

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Wohnbebauung.

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend wohnbaulich genutzt. In der Nähe des Plangebietes befinden sich siedlungsnahe Flächen für Erholung, Sport und Naturerlebnis. Die befestigte Flur- und Grünstraße sowie abzweigende Feldwege werden von Naherholungssuchenden aufgesucht.

### Erholung

Die umliegenden Naherholungsangebote und die südöstlich des Plangebietes gelegenen Grünflächen, sind weiterhin uneingeschränkt erreichbar.

### Verkehr

Am 15.11.2016 wurde die Verkehrssituation an den Knotenpunkten des Plangebietes in einem Verkehrsgutachten<sup>7</sup> über einen Zeitraum von 3 Stunden geprüft und ausgewertet.

Die Verkehrsqualität ist hier als sehr gut (Stufe I) beschrieben.

### **2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet stellt sich, bis auf wenige Grünflächen entlang der Charlottenburger und der Berliner Straße, ausschließlich als versiegelte Fläche, aus Verkehrs- und Gebäudestrukturen dar. Aufgrund der hohen Versiegelung stellt sich das Plangebiet hinsichtlich der biologischen Vielfalt als arten- und strukturarm dar. Im Rahmen einer Artenschutzprüfung<sup>8</sup> wurde das Vorhandensein planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen. Aufgrund der geringen Lebensraumqualität kommt dem Plangebiet lediglich eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum zu.

---

<sup>7</sup> Verkehrsuntersuchung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan V31/III“ Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße / Charlottenburger Straße / Teltower Straße“ Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, 15.06.2020

<sup>8</sup> Artenschutzprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße / Charlottenburger Straße / Teltower Straße“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, 15.05.2017, aktualisierte Fassung vom 17.08.2020

### 2.1.3 Schutzgut Boden/Fläche

#### Boden

In der Bodenkarte BK50 des Geologischen Dienstes NRW wird für das Plangebiet und dessen Umfeld ein Bodentyp homogen dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine typische Parabraunerde - L31- (vereinzelt pseudovergleyt) die resultierend aus jungpleistozänem Löss in den oberflächennahen Horizonten aus stark lehmigem Schluff und schluffigem Lehm über lehmigem Schluff (vereinzelt karbonathaltig) besteht. Dieser Bodentyp ist aufgrund seiner Regulations- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdiger Boden deklariert. Die Wertzahlen gemäß Bodenschätzung sind dementsprechend mit 65 bis 85 als hoch einzustufen.



Abbildung 3: Auszug Bodenkarte BK50 GD NRW für das Plangebiet (vereinfachte Abgrenzung durch rote Punktlinie) (verändert nach Geobasis NRW, Zugriff am 17.08.2020 über [tim-online.nrw.de](http://tim-online.nrw.de))

Im Bestand stellt sich das Plangebiet jedoch in Gänze als anthropogen überformt dar. Durch den hohen Versiegelungsgrad sowie Oberbodenauftrag und -abtrag, beispielsweise im Bereich von Beeten, finden sich vor Ort keine natürlich gewachsenen Bodenstrukturen mehr.

Es liegt folglich bereits im Bestand eine erhebliche Beeinträchtigung der Boden(teil)funktionen und somit des Schutzgutes Boden vor.



### Fläche

Das Plangebiet stellt sich bereits im Bestand als nahezu vollversiegelter Bereich dar. Durch die umgebenden Straßen ist eine gute Erschließung gegeben.

### Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

### Kampfmittel

Zum derzeitigen Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Kampfmittel vor.

## **2.1.4 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Im Plangebiet befinden sich keine temporären oder dauerhaften Oberflächengewässer. Im weiteren Umfeld zum Plangebiet befindet sich der Ophovener Weiher.

In der Hochwasserrisikokarte (HWRM\_RL Risikokarte, Geobasis.nrw) wird das Plangebiet nicht als überschwemmungsgefährdetes Gebiet dargestellt.

Das Plangebiet weist durch die versiegelten Flächen einen niedrigen Versickerungsgrad auf, der sich negativ auf den Boden-Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung auswirkt.

Gemäß dem Geoserver uvo.nrw.de, Sachgebietskarten Wasser, befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes keine Grundwassermessstellen. Die nächstgelegenen Messstellen befinden sich in rund 1,5 bis 2 km zum Plangebiet. Aufgrund der Topografie des Landschaftsraumes sind die Aussagen bzw. Messstände dieser Messstellen jedoch nicht auf das Plangebiet übertragbar.

## **2.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

Klimatisch gesehen gehört das Plangebiet zum kollinen, rheinnahem Randklima der „Bergischen Hochflächen“ in der Großlandschaft „Bergisches Land“.

Der Landschaftsraum empfängt zwischen 1.000 und 1.100 mm Niederschlag im Jahresmittel, das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur schwankt zwischen 8°C und 8,5°C. Die rheinnahe, tief gelegene Randzone des Bergischen Landes ist somit deutlich wärmer und trockener als das östlich anschließende Höhenland der Bergischen Hochflächen.

Während das Umfeld des Plangebietes gemäß der Klimatopkarte des LANUV dem Vorstadtklima zugeordnet ist, wird das Plangebiet aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades dem Stadtrandklima zugeordnet.



Abbildung 4: Auszug aus der Klimatopkarte für das Plangebiet (vereinfachte Abgrenzung durch rote Einkreisung) und dessen Umfeld (verändert nach Geobasis NRW, Zugriff am 17.08.2020 über [www.klimaanpassung-karte.nrw.de](http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de))

Das Stadtrandklima ist durch dichtere Bebauung beeinflusst. So weist es beispielsweise durchschnittlich niedrigere Windgeschwindigkeiten und eine niedrigere Luftfeuchte als umgebende, nicht bebaute Strukturen auf. Durch die technogenen Substanzen sind auch der Tagesgang der Temperaturen stärker und die Wärmebelastung höher als im nicht bebauten Umfeld, wenngleich diese negativen Auswirkungen nicht so extreme Amplituden wie im innerstädtischen Bereich erreichen. Den Vorstadtklimatopen und insbesondere den umliegenden Grünflächen kommt hingegen eine klimaaktive Rolle zu, die zu einer Abschwächung der klimatischen Belastungen vor Ort beiträgt.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist dem Plangebiet keine Bedeutung hinsichtlich einer Funktion als Kalt- und Frischluftleitbahn beizumessen.

Hinsichtlich der Lufthygiene wirken in Abhängigkeit der meteorologischen Gegebenheiten in geringem Maße Immissionen in Form von Luftschadstoffen sowie Stäuben durch Verkehre, Gewerbebetriebe und Hausbrand auf das Plangebiet ein.

Verkehrsbedingte Emittenten sind hier vorrangig die Fahrzeuge auf der stärker frequentierten Berliner Straße.

Hinsichtlich der klimatischen und lufthygienischen Belange bestehen für das Plangebiet lediglich geringe Vorbelastungen.

### 2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird im Norden, Süden und Westen und Osten durch die bestehenden Wohngebäude bestimmt. Die bestehenden Garagengebäude und die versiegelten Flächen bieten keine große Vielfalt im Landschaftsbild.

In Richtung Nordosten wird das Siedlungsgefüge durch offene Landschaftsbereiche und Ackerflächen aufgelockert. In Richtung Südwesten, Richtung Zentrum nimmt die Siedlungsdichte zu.



Dem Landschaftsbild im Plangebiet kann aufgrund der anthropogenen Einflüsse und der umliegenden Nutzungsstrukturen insgesamt keine hohe Wertigkeit bzw. kein hoher Wiedererkennungs- und Orientierungswert zugeordnet werden.

### **2.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Längs der Berliner Straße befinden sich mehrere Einzelgebäude, welche zumeist durch Wohnnutzung geprägt sind. Das Gebäude Berliner Straße 39 ist als Baudenkmal eingetragen und soll im Zuge der Umstrukturierung des Plangebietes im Sinne des Denkmalschutzes revitalisiert werden. Zum Schutz des Gewölbekellers hinsichtlich einwirkender Bodenbelastungen seitens herannahender Lastkraftwagen wird eine zusätzliche Stützmauer errichtet. Eine entsprechende statische Berechnung wurde im Verfahren erstellt<sup>9</sup>. Die erforderliche Maßnahme wird über den Durchführungsvertrag geregelt. Darüber hinaus wurden in einer gutachterlichen Stellungnahme durch das Büro GBU die zu erwartenden Erschütterungen im Plangebiet betrachtet<sup>10</sup>. Eine Schädigung des denkmalgeschützten Gebäudes durch Umlagerung des Bodens aus Erschütterungen durch den Zulieferverkehr kann demnach ausgeschlossen werden.

### **2.1.8 Wechselwirkungen**

Über die bei den Einzelschutzgütern berücksichtigten Wechselwirkungen hinaus (z. B. Bodenfunktion und Landschaftsbild) sind keine weiteren Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen bekannt.

## **2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Im Zusammenhang mit der Umweltprüfung in der Bauleitplanung wird dieser Begriff mit der Bedeutung verwendet, dass bei der Nullvariante zu schildern ist, welche Folgen voraussichtlich zu erwarten sind, wenn das Planverfahren (hier die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 31/III) nicht durchgeführt würde. Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass die bestehende Nutzung, wie auch durch geltendes Planrecht festgesetzt, weiterhin Bestand haben würde.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind somit keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter und sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass Bauvorhaben wie bisher als projektbezogene Einzelentscheidungen beantragt werden, bei denen schutzgutbezogene

---

<sup>9</sup> Statische Berechnung Außenwand Gewölbekeller, Dipl.-Ing. Christoph Seibert, Bonn, 03.02.2020

<sup>10</sup> *Stellungnahme Erschütterungen* BV Leverkusen Fette Henne Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße Denkmalgeschütztes Bestandsgebäude, Geologie, Bau und Umweltconsult GmbH, Alfter, 10.07.2018





Belange in einer weniger umfänglichen Form Berücksichtigung finden. Des Weiteren ist ein zunehmender Leerstand einzelner Gebäude möglich.

### **2.2.1 Schutzgut Menschen/Bevölkerung**

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm belastet und die Berliner Straße wird weiterhin als Hauptverkehrsstraße genutzt. Der Großteil der Planfläche wird voraussichtlich weiterhin als Garage/Abstellfläche und ein kleiner Teil als Wohngebiet genutzt.

### **2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet weist eine geringe Arten- und Strukturvielfalt auf. Durch den hohen Versiegelungsgrad und die Nutzung im Bestand ist gemäß der vorliegenden Artenschutzprüfung<sup>11</sup> die Bedeutung als Lebensraum von Tieren und Pflanzen als sehr gering eingestuft. Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass die Flächen weiterhin überwiegend versiegelt bleiben. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, baulich geschlossenen Gebäuden und der Lage des Plangebietes, ist davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin eine sehr geringe Funktion für Tiere und Pflanzen übernehmen

### **2.2.3 Schutzgut Boden/Fläche**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen auch weiterhin weitestgehend versiegelt bleiben. Da weder Hinweise auf Altlasten noch auf Kampfmittelvorkommen innerhalb des Plangebietes vorliegen, würden sich bei einer Nichtdurchführung der Planung keine negativen oder positiven Auswirkungen ergeben.

### **2.2.4 Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, weshalb bei einer Nichtdurchführung auf diese keine Auswirkungen stattfinden. Eine örtliche Versickerung kann aufgrund des hohen Versiegelungsgrades weiterhin nicht stattfinden. Die Grundwasserneubildungsrate wäre weiterhin beeinträchtigt.

### **2.2.5 Schutzgut Luft und Klima**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Das Plangebiet wäre weiterhin als Stadtrandklimatop zu betrachten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Reduzierung der Verkehre erzielt, somit sind in diesem Szenario keine Auswirkungen auf die Luftqualität erkennbar.

---

<sup>11</sup> Artenschutzprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße / Charlottenburger Straße / Teltower Straße“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, 15.05.2017, aktualisierte Fassung vom 17.08.2020



### **2.2.6 Schutzgut Landschaft**

Es ist anzunehmen, dass sich das Landschaftsbild im Rahmen des Szenarios der Nullvariante nicht verändert. Der Charakter einer stark anthropogen überformten Fläche würde weiterhin erhalten bleiben.

### **2.2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Es ist anzunehmen, dass bei einer Nichtdurchführung der Planung keine neuen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet entstehen. Das denkmalgeschützte Gebäude würde auch in diesem Szenario erhalten bleiben.

### **2.2.8 Wechselwirkungen**

Über die bei den Einzelschutzgütern berücksichtigten Wechselwirkungen hinaus (z. B. Bodenfunktion und Landschaftsbild) sind keine weiteren Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zu erwarten, die eine erhebliche Verschlechterung oder Verbesserung der im Bestand vorliegenden Wechselwirkungen darstellen.

## **2.3 Prognose bei Durchführung der Planung**

### **2.3.1 Schutzgut Menschen/Bevölkerung**

#### Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Mit Umsetzung der Planung wird die im nordöstlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.

Durch die Planung wird neuer Wohnraum geschaffen und die Nahversorgungssituation verbessert, ohne hierfür unversiegelte Alternativstandorte zu überplanen.

#### Erholung

Die umliegenden Naherholungsangebote und die südöstlich des Plangebietes gelegenen öffentlichen Grünflächen sind weiterhin schnell zu erreichen. Durch die Planung gehen keine Beeinträchtigungen solcher Strukturen aus.

#### Lärmimmissionen

Durch das Gutachterbüro Graner + Partner Ingenieure GmbH wurde ein Schalltechnisches Prognosegutachten<sup>12</sup> erarbeitet. Hierbei wurden die Geräuschemissionen untersucht, die innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 31/III und dessen Umfeld zu erwarten sind. Zur Bewertung wurden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für die Gebietseinstufung Mischgebiet und allgemeine Wohngebiete herangezogen.

---

<sup>12</sup> Schalltechnisches Prognosegutachten Bebauungsplan Nr. V 31/III in Leverkusen, Graner + Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach, 18.08.2020



Dazu ist auszuführen, dass der Großteil der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen von der Berliner Straße ausgeht. Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist somit vorwiegend an den hiesigen straßenseitigen Fassaden festzustellen.

So werden für die Fassaden an der Berliner Straße Beurteilungspegel von 71 dB(A) bis 73 dB(A) tags sowie von 59 dB(A) bis 61 dB(A) nachts prognostiziert. An den seitlichen Fassaden der Gebäude entlang der Berliner Straße liegen die errechneten Beurteilungspegel zwischen 62 dB(A) und 68 dB(A) tags bzw. zwischen 50 dB(A) und 57 dB(A) nachts.

Im Übrigen sind Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete von maximal 5 dB(A) tags und 3 dB(A) nachts lediglich für einzelne Abschnitte den Südfassaden der auf dem L-Riegel aufragenden Wohngebäude zu verzeichnen. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden im nordöstlichen Bereich tagsüber um 2 dB(A) und nachts um 1 dB(A) überschritten.

An allen anderen Fassaden können durch die Eigenabschirmung der Gebäude sowie die gegenseitige Abschirmung der Gebäude die Orientierungswerte für Mischgebiet eingehalten, größtenteils sogar deutlich unterschritten werden.

Aufgrund der erhöhten Lärmwerte entlang der Berliner Straße sollen die hiesigen Gebäude vorwiegend gewerblichen Nutzungen zugeführt werden. Die ruhigeren Bereiche (aufstehende Gebäude auf dem L-Riegel entlang der Charlottenburger Straße) werden hingegen einer Wohnnutzung zugeführt.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu sichern, werden, wie auch durch das Prognosegutachten vorgegeben, durch den Bebauungsplan V 31/III passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (s. hierzu Kap. 3.7.1). Wesentliche Geräuschquellen für die Fassadenbereiche der neuen Gebäude sind die öffentlichen Straßen im Umfeld. Aufgrund der geplanten mehrgeschossigen Bauweise und der direkten Angrenzung an diese Straßen sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht durchführbar.

Die Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft, die durch die geplante Nutzung vom Plangebiet ausgehen, wurden im Rahmen des Prognosegutachtens gemäß den Vorgaben der TA Lärm ermittelt und bewertet. Wesentlich sind hierbei der PKW- und Lieferverkehr, Parkplatz- und Tiefgaragennutzung und haustechnische Anlagen.

Im Ergebnis weisen die Berechnungsergebnisse des Prognosegutachtens nach, dass „die zulässigen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft tags und nachts unterschritten, also eingehalten werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist in dem untersuchten Bereich nicht mit einer relevanten Vorbelastung im Sinne der TA Lärm zu rechnen, so dass auch in summarischer Betrachtung von der Einhaltung der Anforderungen auszugehen ist.“

Aufgrund des durch die Planung hervorgerufenen Verkehrs auf den öffentlichen Straßen werden die Beurteilungspegel tagsüber in der Nachbarschaft um maximal 0,7 dB(A) erhöht. Dies wurde im Prognosegutachten anhand von



Einzelpunktberechnungen an exemplarischen Gebäuden im Umfeld des Plangebietes ermittelt.

Durch die bessere Abschirmung im Planfall wird nachts eine geringfügige Verringerung der Beurteilungspegel ermittelt.

Es wird im Bestand und im Prognosefall (Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 31/III) an keinem der untersuchten Immissionspunkte die Schwelle der Gesundheitsgefährdungen durch Schall erreicht oder überschritten.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum passiven Schallschutz gehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes und dessen wirkungsrelevanten Umfeld aus.

#### Lichtimmissionen

Durch neue Gebäude- und Verkehrsstrukturen kommt es in geringen Umfang zu zusätzlichen, siedlungstypischen Lichtimmissionen. Für die Straßenbeleuchtung sowie die Außenbeleuchtung von Gebäuden ist der Einsatz moderner LED-Beleuchtungssysteme zu prüfen. Diese bieten sowohl aus energetischer Sicht als auch aus artenschutzrechtlichen Gründen Vorteile gegenüber konventionellen Lichtsystemen. Durch den zu erwartenden Anstieg des Verkehrsaufkommens und durch die neue Nutzung werden neue Lichtimmissionen ausgehen. Diese sind jedoch nicht als erheblich-nachteilige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch einzustufen. Es handelt sich hierbei um die für den Siedlungsraum typischen Lichtimmissionen.

#### Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen sind im Plangebiet aufgrund landwirtschaftlicher Prozesse auf nahegelegenen landwirtschaftlichen Flächen sowie den angrenzenden Verkehrsstrukturen in geringen Umfang möglich, jedoch als temporäre bzw. Kurzzeitbelastungen zu verstehen.

Durch die Planung werden keine weiteren Geruchsimmissionen ausgelöst.

#### Verkehr

Die Verkehrssituation an den Knotenpunkten des Plangebietes wurde in einem Verkehrsgutachten<sup>13</sup> geprüft und ausgewertet.

Die Verkehrsqualität ist hier im Bestand als sehr gut (Stufe I) beschrieben. Als Datengrundlage dienen die Ergebnisse einer Verkehrszählung (Knotenstromerhebung) von November 2016 und weitere Daten einer Zählung Dritter von März 2017. Bei Planungsumsetzung wird eine Zunahme der Kfz-Frequenzen prognostiziert. Die Zusatzverkehre (bestehend aus Quell- und

---

<sup>13</sup> Verkehrsuntersuchung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan V31/III Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße / Charlottenburger Straße / Teltower Straße“  
Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, 15.06.2020



Zielverkehr für den Einzelhandel, gewerbliche Nutzungen, Wohnnutzung) wurden hierbei analysiert und die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes überprüft. Dies beinhaltet neben den Auswirkungen auf Knotenpunkte insbesondere die neu zu schaffenden Zufahrtsbereiche und den Kreuzungsbereich Teltower Straße/Berliner Straße. Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung kann das mit Umsetzung des Bebauungsplanes hervorgerufene Verkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden, wenngleich sich die Verkehrsqualität geringfügig, aber nicht erheblich, verschlechtert. Gemäß dem Gutachten ergeben sich unter Berücksichtigung der zu Grunde gelegten Daten, Hinweise und Berechnungsansätze keine Bedenken gegen die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### Bewertung

*Das Plangebiet schließt an bestehende Siedlungsstrukturen an. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 31/III und der hieraus resultierenden planungsrechtlichen Festsetzung als Sondergebiet „Nahversorgungszentrum, Wohnen und Dienstleistungen“ und allgemeines Wohngebiet gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Bereich des Plangebietes und in dessen Umfeld aus.*

### **2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Mit Durchführung der Planung und der Überbauung von bereits vorhandenen versiegelten/bebauten Flächen ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem Verlust von potenziellen Lebensräumen von Tieren und Pflanzen kommt. Bedingt durch die gegenwärtige Biotopausstattung und der, im Rahmen der Artenschutzprüfung<sup>14</sup> Stufe I ermittelten geringen Arten- und Strukturvielfalt sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

Gemäß der Artenschutzprüfung Stufe I werden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst. Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten werden durch die Artenschutzprüfung ausgeschlossen. Erhebliche Beeinträchtigung (planungsrelevanter) Tier- und Pflanzenarten wurden ausgeschlossen.

### Bewertung

*Durch den Bebauungsplan werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen vorbereitet. Das Plangebiet weist bereits im Bestand eine geringe Funktion als Lebensraum auf. Durch die Planung werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Diesen kommt bei sachgemäßer*

---

<sup>14</sup> Artenschutzprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße / Charlottenburger Straße / Teltower Straße“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, 15.05.2017, aktualisierte Fassung vom 17.08.2020



*Entwicklung eine höhere Bedeutung als Lebensraum im Vergleich zu den bestehenden Lebensraumstrukturen zu. Es sind zudem Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen, um die Eingriffsintensität abzuschwächen.*

### **2.3.3 Schutzgut Boden/Fläche**

#### Boden und Fläche

Die Durchführung der Planung bewirkt im Plangebiet eine geringfügige Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen. Zudem besteht bereits im Bestand eine gute Erschließung für die geplante Nutzung. Die Überplanung der bislang versiegelten Flächen führt zu einer Umstrukturierung der ohnehin schon genutzten Flächen.

Die Überplanung der gemäß BK 50 z. T. als schutzwürdig eingestuften Bodenareale mit hohem landwirtschaftlichem Potenzial, führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Boden(teil)-funktionen. Da das Plangebiet bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt und durch anthropogene Nutzungen überformt ist, werden keine schutzwürdigen oder sonstigen natürlichen Böden überplant.

Unter Kapitel 3.7.3 werden Maßnahmen zum Bodenschutz aufgeführt, beispielsweise der Einbau von Rasenfugenpflaster im Bereich von Stellplätzen.

Durch die Anlage von Pflanzflächen, Hochbeeten und extensiver Dachbegrünung werden zumindest kleinflächig Aufwertungen für das Schutzgut Boden, verglichen mit dem Status Quo, vorbereitet.

#### Altlasten

Zum derzeitigen Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Somit werden auch durch die Planung keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Bodens bzw. der Bodenwirkungspfade, insbesondere des Wirkungspfades Boden-(Pflanze)-Mensch, ausgelöst.

#### Kampfmittel

Zum derzeitigen Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf ein Vorkommen von Kampfmitteln vor. Die Bezirksregierung Düsseldorf – Staatlicher Kampfmittelräumdienst ist aus Gründen des Vorsorgeschutzes jedoch im Rahmen der Bauarbeiten frühzeitig, vor Beginn der Baumaßnahmen, zu beteiligen.

#### Bewertung

*Das Plangebiet stellt sich bereits im Bestand als nahezu vollständig versiegelt dar. Durch die Planung werden folglich keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ausgelöst. Durch Maßnahmen wie Dachbegrünungen, der Anlage von Pflanzflächen und Minderungsmaßnahmen*





*wie dem Einbau von sickerfähigem Pflaster werden die Belastungen des Schutzgutes Bodens und die Beeinträchtigung seiner Funktionen verringert.*

#### **2.3.4 Schutzgut Wasser**

Durch die Planung wird eine Dienstleistungs- und Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Die Bebauung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden, Verkehrsflächen und baulichen Nebenanlagen bedingt keine zusätzlichen Bodenversiegelungen, da das Plangebiet bereits nahezu vollständig versiegelt und durch anthropogene Nutzungen überformt ist. So kommt es zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Boden-Wasserhaushaltes bzw. der Sickerfähigkeit und der Grundwasserneubildung.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone eines festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebietes. Allerdings gibt es in Steinbüchel einen Grundwasserkörper folgendem Namen: „Tertiär der östlichen Randstaffel der Niederrheinischen Bucht“. Eine Betroffenheit durch die Planung liegt nicht vor.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Gemäß einem im Verfahren erstellten Baugrundgutachtens<sup>15</sup> stehen teilweise bis in Tiefen von über 12 Meter u. Geländeoberkante (GOK) unter den versiegelten Flächen überwiegend Schluffe (Löss/Lösslehm), sehr kleinflächig auch mäßig durchlässige Sande, als Böden an. Diese Untergrundverhältnisse lassen in Kombination mit der geplanten Bebauung eine Versickerung der anfallenden Niederschläge vor Ort über eine dezentrale Anlage nicht zu. Dementsprechend ist, wie auch im Bestand, eine Ableitung der anfallenden Niederschläge über das bestehende Kanalnetz durchzuführen.

Durch die Begrünung von Dachflächen und die Schaffung von Vegetationsflächen wird die Retentionsleistung innerhalb des Plangebietes geringfügig verbessert.

#### **Bewertung**

*Durch die Bebauung findet keine zusätzliche Beeinträchtigung der bereits im Bestand stark beeinträchtigten Grundwasserneubildungsrate oder des Boden-Wasserhaushaltes statt. Eine Gefährdung der Grundwasserqualität und somit des Grundwasserkörper „Tertiär der östlichen Randstaffel der Niederrheinischen Bucht“ ist nicht zu befürchten.*

*Eine Versickerung der anfallenden Niederschläge vor Ort ist größtenteils nicht möglich.*

---

<sup>15</sup> Baugrund- und Gründungsbeurteilung BV Nahversorgungszentrum Fettehenne Berliner Straße, GBU GmbH, Alfter, 29.03.2019



*Maßnahmen wie beispielsweise Dachbegrünungen sollen zumindest teilweise helfen, die durch die Überbauung ausgelösten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu minimieren.*

*Die Planung wird somit als fachlich vertretbar eingestuft. Es werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ausgelöst.*

### **2.3.5 Schutzgut Luft und Klima**

Das Plangebiet wird im Bestand als Vorstadtklimatop eingestuft. Diese Einstufung ist auch bei Umsetzung des Bebauungsplanes weiterhin gegeben. Die Versiegelungsrate wird im Vergleich zum Bestand nicht erheblich verändert. Durch die größeren Gebäudevolumina wird der Wärmeinseleffekt dennoch geringfügig verstärkt. Jedoch bewirken die geplanten Dachbegrünungen und Gehölzpflanzungen eine Minderung dieses Effektes, so dass die Auswirkungen auf das Lokalklima als nicht erheblich einzustufen und somit fachlich vertretbar sind.

Das Plangebiet liegt bereits im Bestand in einem stärker umbauten Umfeld, die die Kalt- und Frischluftversorgung beeinträchtigen. So ist auch bei Umsetzung der vorliegenden Planung davon auszugehen, dass Kalt- und Frischluftschneisen in einem erheblichen Maße beeinträchtigt werden.

Aspekte des Klimaschutzes (bspw. Einsatz erneuerbarer Energien, Energieeffizienz und Energieeinsparung) werden in Kapitel 3.2 beschrieben.

#### Bewertung

*Ein erheblicher Eingriff in Frischluft- bzw. Kaltluftleitbahnen ist nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind aufgrund der Lage des Plangebietes und der Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als gering einzustufen. Die Planung wird somit als fachlich vertretbar eingestuft.*

### **2.3.6 Schutzgut Landschaft**

Durch die geplante Bebauung soll ein geordnetes Ortsbild geschaffen werden. Eine moderne, ansprechende Bebauung führt zu einer Aufwertung gegenüber der Bestandssituation. Die grundlegenden Landschaftsbezüge zu den südöstlich gelegenen Strukturen bleiben erhalten. Das Gebäude Berliner Straße 39 ist als Baudenkmal eingetragen und soll im Zuge der Umstrukturierung des Plangebietes berücksichtigt und revitalisiert werden.

Die Anpflanzung von Bäumen und die Begrünung von Dachflächen tragen zu einer landschaftsästhetischen Aufwertung des Plangebietes bei.

#### Bewertung

*Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts-/Landschaftsbildes wird durch die geplanten grünordnerischen und stadtplanerischen Vorgaben ausgeschlossen. Durch die geplante Bebauung erfährt das Orts- und Landschaftsbild innerhalb*



*des Plangebietes und seines Umfeldes eine Aufwertung. Die Planung ist als unbedenklich für das Schutzgut Landschaft einzustufen.*

### **2.3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Das Gebäude Berliner Straße 39 ist als Baudenkmal eingetragen und soll im Zuge der Umstrukturierung des Plangebietes erhalten und revitalisiert werden. Es befinden sich keine weiteren Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter im Untersuchungsraum, welche von dem Planungsvorhaben tangiert werden.

#### Bewertung

*Es sind keine negativen Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten. Die Planung ist als unbedenklich einzustufen.*

### **2.3.8 Wechselwirkungen**

Durch die Planung werden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern hervorgerufen. Es handelt sich hierbei jedoch um die im Rahmen der Einzelschutzgüter geprüften und dargestellten Wechselwirkungen, welche als unbedenklich einzustufen sind. Es sind keine weiteren Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen bekannt.

#### Bewertung

*Die Planung wird in Bezug auf mögliche Wechselwirkungen zwischen Naturgütern als unbedenklich eingestuft.*

## **3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **3.1 Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen**

Die gesetzliche Grundlage für die Wahrung der Belange im Rahmen der Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB).

Ziel des Naturschutzes ist es demzufolge, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Dementsprechend sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden und, wenn nicht vermeidbar, auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Gemäß BNatSchG werden im Rahmen der Eingriffsregelung folgende Maßnahmentypen unterschieden, um negativen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu begegnen:



- Minderungsmaßnahmen
- Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen)

Minderungsmaßnahmen dienen dem Schutz vor sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen u. a. durch sorgfältige Bauausführung, durch landschaftsgerechte Einbindung des Bauwerkes (Gestaltung), aber auch durch Berücksichtigung der Kriterien des ökologischen Planens und Bauens.

Beeinträchtigungen, die nicht durch Minderungsmaßnahmen vermieden werden können, sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Im Rahmen der Bauleitplanung regelt § 1a BauGB die Umsetzung der Eingriffsregelung insoweit, als eine Unterscheidung zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht vorgesehen ist und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ausdrücklich der planerischen Abwägung unterliegt.

Im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 31/III werden aufgrund der Bestandssituation keine Eingriffe gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ausgelöst. Eine Bilanzierung der Eingriffe und des Ausgleichsbedarfs sowie eine Beschreibung von Ausgleichsmaßnahmen, beispielweise über einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, erfolgten dementsprechend nicht.

Gleichwohl setzt der Bebauungsplan Grünordnungsmaßnahmen fest, die zu einer Aufwertung der Lebensraumstrukturen beitragen und von denen positive Auswirkungen bspw. auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Landschaft ausgehen:

#### Dachbegrünung

Die Dachflächen baulicher Anlagen mit Flachdach mit einer Höhe oberhalb von 118,0 m ü NHN sind 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 Übrigen sind die Dachflächen baulicher Anlagen mit Flachdach mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm zu versehen und sofern sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden (z. B. Wege, Terrassen oder Stellplätze) intensiv zu begrünen.

#### 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.

Des Weiteren werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Pflanzvorschlagslisten für die Dachflächen sowie für die Erdgeschosebene (von der Berliner Straße aus betrachtet) aufgenommen:



Pflanzvorschlagsliste 1: Dachfläche: Bäume 3. Ordnung, Hochstamm, 3 x verpflanzt.

- 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 (StU) 18-20cm

- 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

Die Pflanzvorschläge orientieren sich an den ökologischen und sonstigen örtlichen Begebenheiten im Plangebiet. Durch deren Beachtung kann in der Regel von einem langjährigen Bestand der Anpflanzungen ausgegangen werden.

### **3.2 Einsatz erneuerbarer Energien/Energieeffizienz**

Mit der BauGB-Novelle 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung der Städte und Gemeinden) wurde das BauGB unter Aspekten des Klimaschutzes und vor allem im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, die Energieeffizienz und die Energieeinsparung (EnEV) mit Wirkung vom 30.07.2011 geändert und ergänzt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu berücksichtigen, dass die ermöglichte Gebäudestellung und die Ausrichtung und Ausbildung der



Dachflächen die Nutzung passiver Sonnenenergie ermöglicht und ökologische Maßnahmen, wie solarthermische Nutzungen, umsetzungsfähig sind. Für die geplanten Gebäude ist zudem der Energiestandard gemäß geltender EnEV einzuhalten und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

#### Klimabaustein 2: Aktive/passive Solarenergienutzung

Die Nutzung passiver und aktiver Solarenergie wird durch die vorliegende Planung ermöglicht bzw. durch die Gebäudestellung begünstigt.

#### Klimabaustein 5: Grüne Siedlung

Die geplante Bebauung längs der Charlottenburger Straße soll auf den Dächern der Handelseinrichtungen eine intensive Dachbegrünung erhalten. Die auf der Einzelhandelsnutzung und Garagengeschossen aufstehende Bebauung soll eine extensive Dachbegrünung erhalten.

#### Klimabaustein 6: Kompakte/verdichtete Stadt – Stadt der kurzen Wege

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Nahversorgungszentrums vor, welches dazu beiträgt, dass die wohnortnahe Grundversorgung für die umliegende Bevölkerung gesichert wird. Es können so kurze Wege für die umliegende Bevölkerung erreicht werden. Durch die Kombination verschiedener Nutzungen auch in mehreren Ebenen, kann diese verdichtete Bauweise dazu beitragen, die vorhandenen Flächenressourcen effektiv und flächensparend zu entwickeln.

### **3.3 Gefahrenschutz/Risiken/Katastrophenschutz**

Die Stadt Leverkusen hat durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (TÜV Rheinland) ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept erarbeiten lassen, welches im September 2015 als gemeindliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Die verbindliche Umsetzung der Inhalte erfolgt über die förmlichen Bauleitpläne und sonstige städtebauliche Instrumente.

Gemäß dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb der ermittelten angemessenen Abstände/Sicherheitsabstände. Weitere Planungsvorgaben bestehen somit nicht.

Im Plangebiet oder dessen Umfeld befinden sich keine Störfallbetriebe oder andere Einrichtungen, von denen eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ausgeht.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Hochwasserschutzanlagen sind nicht vorzusehen.

Eine ausreichende Durchwegung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wurde mit den betroffenen Stellen abgestimmt und gilt als gesichert. Im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren sind Maßnahmen zum Brandschutz





darzustellen. Die Vorgaben der Feuerwehr für Lösch- und Rettungseinsätze sind zu beachten.

### **3.4 Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen**

Im Umfeld des Plangebietes sind keine weiteren Planungen bekannt, von denen kumulative Auswirkungen ausgehen könnten.

### **3.5 Baubedingte Beeinträchtigungen**

Durch Baumaschinen und LKW-An- und Abfahrten gehen im Zuge der Bauausführungen Luftemissionen, beispielsweise in Form von Stäuben, vom Plangebiet aus. Zudem kommt es im Zuge der Bauausführung zu einer Beeinträchtigung der Umgebung durch den baustellenbedingten Lärm. Des Weiteren kann es durch den Baustellenverkehr zur Behinderung des angrenzend verlaufenden Straßenverkehrs kommen. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen. Nacharbeiten auf den Baustellen sind zudem auszuschließen, sodass die Beeinträchtigung auf die gängigen Arbeitszeiten begrenzt ist.

### **3.6 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen. Im Zuge der nachgelagerten Abbruch- und Baugenehmigungsverfahren ist darzustellen, wie entsprechende Nachweise zu führen sind.

Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die Wohnnutzung sind gemäß den örtlichen Vorgaben durch die kommunale Abfallbeseitigung bzw. der kommunalen Abwasserbehandlung zu entsorgen und zu behandeln. Hierzu sind entsprechende Angaben im Zuge der nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren zu machen.

### **3.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Im Folgenden werden die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen zusammengefasst:

#### **3.7.1 Schutzgut Mensch/Bevölkerung**

Durch die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung<sup>16</sup> festgestellten Lärmimmissionen im Plangebiet werden im Bebauungsplan folgende passive Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festgesetzt:

- Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach

---

<sup>16</sup> Schalltechnisches Prognosegutachten Bebauungsplan Nr. V 31/III in Leverkusen, Graner + Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach, 18.08.2020



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.

- 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).
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind an den Fassaden entlang der Berliner Straße zu öffnende Fenster zu Wohn- und Schlafräumen unzulässig.
- 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 verglaster 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.
- Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen 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.

### **3.7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

- Konzentration der Baumaßnahmen auf einen möglichst kurzen Zeitraum (Abbruch- bzw. Baubeginn möglichst außerhalb der Vegetationsperiode und außerhalb der Reproduktionszeit der Tiere)

### **3.7.3 Schutzgut Boden und Wasser**

- Für Bodenarbeiten ist die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) einzuhalten
- Soweit technisch möglich: flächensparende Lagerung von Baustoffen und Erdmaterial; keine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der vorgesehenen Baustelle und Zuwegung
- Beseitigung aller Anlagen der Baustelleneinrichtung nach Beendigung der Bauphase
- Betankung und Wartung von Baumaschinen nur auf versiegelten Flächen
- Sofern möglich, Verwendung von sickerfähigen Deckschichten (bspw. Rasengittersteine im Bereich von Stellplätzen)



- Schaffung von Vegetationsflächen (Baumpflanzungen, Dachbegrünung)

### **3.7.4 Schutzgut Luft und Klima**

- Schaffung von Vegetationsflächen (Baumpflanzungen, Dachbegrünung)

### **3.7.5 Schutzgut Landschaft und Kulturgüter/Sachgüter**

- Schaffung von Vegetationsflächen (Baumpflanzungen, Dachbegrünung)
- Revitalisierung eines denkmalgeschützten Gebäudes

## **3.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Durch die Planung wird sowohl die Nahversorgungsstruktur als auch das Wohnraumangebot vor Ort verbessert. Derzeit stellt sich die Situation am Wohnungsmarkt in der Stadt Leverkusen sowie im Großraum Rhein-Ruhr als angespannt dar. Durch die Planung wird das Angebot an familienfreundlichem Wohnraum in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten erweitert und der Standort Leverkusen-Steinbüchel gestärkt.

Die Planung entspricht den Zielen der innerstädtischen Nachverdichtung. Da das Plangebiet bereits im Bestand nahezu vollversiegelt ist und durch die umgebenden Straßen eine gute Erschließung aufweist, ist dieser Standort einer vergleichbaren Neuanlage auf der grünen Wiese vorzuziehen; insbesondere, wenn entsprechend höhere Versiegelungsraten durch neue Erschließungsmaßnahmen durchzuführen sind.

Eine tiefergehende Betrachtung anderweitiger Planungsziele erfolgte nicht.

## **3.9 Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen**

Die Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern können unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen als vertretbar bis unbedenklich eingestuft werden. Es verbleiben keine erheblichen Negativauswirkungen.

## **4. Zusätzliche Angaben**

### **4.1 Monitoring**

Ein Monitoring dient der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen können. Das Monitoring wird durch die zuständigen Behörden der Stadt Leverkusen sichergestellt (Einhaltung der in den Fachgutachten und Bebauungsplan festgesetzten Bestimmungen zum Schutz der Umwelt/Schutzgüter, Überwachung der Entwicklungsziele von Kompensationsmaßnahmen).

Aufgrund der geringen Eingriffsintensität sind tiefergehende Monitoringmaßnahmen nicht erforderlich.



## **4.2 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung**

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Gliederung anhand der Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgenommen. Die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

### Untersuchungsmethoden/Fachgutachten

- Artenschutzprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, 15.05.2017, aktualisierte Fassung vom 17.08.2020
- Baugrund- und Gründungsbeurteilung BV Nahversorgungszentrum Fettehenne Berliner Straße, Geologie, Bau und Umweltconsult GmbH, Alfter, 29.03.2019
- Stellungnahme Erschütterungen BV Leverkusen Fette Henne Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße Denkmalgeschütztes Bestandsgebäude, Geologie, Bau und Umweltconsult GmbH, Alfter, 10.07.2018
- Verkehrsuntersuchung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan V31/III Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“, Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, 15.06.2020
- Schalltechnisches Prognosegutachten Bebauungsplan Nr. V 31/III in Leverkusen, Graner + Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach, 18.08.2020
- Statische Berechnung Außenwand Gewölbekeller, Dipl.-Ing. Christoph Seibert, Bonn, 03.02.2020

### Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Plangebiets ist in Kapitel 1 des Umweltberichtes und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III dargestellt. Inhaltlich sind alle direkten und indirekten Umweltauswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

## **4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die zur Verfügung stehenden Unterlagen können die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB überwiegend ausreichend ermitteln, beschreiben und bewerten. Es liegen keine technischen Lücken oder fehlende Kenntnisse vor.



## 5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) und sonstiges Sondergebiet (SO). Neben Einzelhandelsbetrieben sollen hier bspw. Wohnungen und Dienstleistungsbetriebe zugelassen werden. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ soll dem Ziel der Stärkung der Nahversorgung und der ergänzenden Wohnraumvorsorge Rechnung getragen und verbindliches Planungsrecht für die beabsichtigte Entwicklung geschaffen werden.

Gemäß den rechtlichen Vorgaben sind Bebauungspläne einer Umweltprüfung zu unterziehen. Ziel der Umweltprüfung ist es, frühzeitig umfassend und medienübergreifend die jeweiligen Umweltfolgen des Planes zu prognostizieren und zu bewerten sowie in angemessener Weise bei der Formulierung der Planaussagen diese Umweltfolgen zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Er enthält eine Beschreibung und Bewertung zu den Umweltbelangen der Schutzgüter Mensch, Biotoptypen, Landschaftsbild, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter. Des Weiteren sollen die Wechselwirkungen zwischen ihnen berücksichtigt werden.

### Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine verbleibenden erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung zu erwarten sind.

Für das Schutzgut Mensch wurden schalltechnische Untersuchungen<sup>17</sup> durchgeführt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III werden Maßnahmen und Vorgaben für den Lärmschutz festgesetzt.

Weitere negative Belastungen, bspw. für das Wohnumfeld, durch Lichtimmissionen oder durch eine Verschlechterung der Verkehrsbedingungen werden ausgeschlossen.

Dem Plangebiet kommt im Bestand keine Bedeutung als Lebensraum von Tieren und Pflanzen zu. Durch Dachbegrünungen und Gehölzanpflanzungen werden die Lebensraumstrukturen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen aufgewertet.

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als nahezu vollversiegelt dar. Entsprechend gering ist die Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter Boden und Wasser. Durch die Minderungsmaßnahmen und

---

<sup>17</sup> Schalltechnisches Prognosegutachten Bebauungsplan Nr. V 31/III in Leverkusen, Graner + Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach, 18.08.2020



Grünordnungsmaßnahmen wird zu einer Verbesserung der Bestandssituation beigetragen. Kenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

Klimatisch ist das Plangebiet als Vorstadtklimatop einzustufen und entsprechend vorbelastet. Durch die Neuplanung werden keine erheblich negativen Beeinträchtigungen ausgelöst. Weder im Bestand noch bei Umsetzung der Planung kommt dem Plangebiet eine Funktion als Kalt- oder Frischluftentstehungsfläche zu.

Die ästhetische Wirkung des Plangebietes auf das Orts- und Landschaftsbild ist aufgrund der Bausubstanz als gering einzustufen. Durch eine geordnete städtebauliche Planung und einer ansprechenden Architektur und Freiraumplanung soll eine Aufwertung für dieses Schutzgut vorbereitet werden.

Kultur- und Sachgüter werden nicht negativ beeinträchtigt. Der Bebauungsplan sichert das denkmalgeschützte Gebäude an der Berliner Straße planungsrechtlich.

Insgesamt ist im Rahmen der Umweltprüfung festzuhalten, dass dem Vorhaben keine wesentlichen umweltrelevanten Themen entgegenstehen und die Auswirkungen in der Abschätzung der Wechselwirkungen und Folgewirkungen keine erhebliche Relevanz aufweisen. Durch grünordnerische Maßnahmen und Minderungsmaßnahmen werden Aufwertungen, beispielsweise für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser sowie Landschaft und somit indirekt auch für das Schutzgut Mensch vorbereitet.

## **Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung**

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

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll eine Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in dem zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Fettehenne“ vollzogen werden. Es zeigt sich, dass die wohnortnahe Grundversorgung für die Stadtteile Steinbüchel und Schlebusch im nahen Umfeld unzureichend ist. Insbesondere im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel verfügen die beiden Stadtteile über eine unterdurchschnittliche bzw. deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung je Einwohner.

Die Stadt Leverkusen ist daher bestrebt, das Nahversorgungsangebot innerhalb des Plangebietes zu verbessern, um den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Fettehenne“ zu stärken. Dadurch soll das Nahversorgungsangebot für Steinbüchel, aber auch den angrenzenden Stadtteil Schlebusch verbessert werden. Die Entwicklung entspricht der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen und folgt den Zielen der Landesplanung (LEP NRW). Ebenfalls soll der Wohnraumnachfrage mit Umsetzung der Planung nachgekommen werden, es ist die Realisierung von Wohnungen in den Obergeschossen geplant.





Die Festsetzungen sollen im Bebauungsplan so getroffen werden, dass eine möglichst kompakte Entwicklung der Flächen im zentralen Versorgungsbereich ermöglicht wird, bei gleichzeitiger Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden Bestandsstrukturen und einem sensiblen Übergang zu den angrenzenden Wohnnutzungen und den Baudenkmälern an der Berliner Straße.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde in einer Verkehrsuntersuchung<sup>18</sup> der Nachweis der Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur erarbeitet. Im Ergebnis kann auch mit Umsetzung der Planung an allen relevanten Knotenpunkten der Verkehr leistungsfähig mit einer zumeist sehr guten Verkehrsqualität (Qualitätsstufe A) abgewickelt werden. Lediglich für Linksabbieger von der Teltower Straße in die Berliner Straße ergibt sich in der Morgenspitze eine Leistungsfähigkeit der Stufe B (entspricht dem Wert für die Bestandssituation) sowie in der Nachmittagsspitze der Stufe D (Bestand: Stufe C). Eine verkehrliche Beeinträchtigung angrenzender Bestandsstrukturen ist nicht zu erwarten.

Im Zuge der Errichtung des Vorhabens sind die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. An der Charlottenburger Straße soll eine Neuordnung der öffentlichen Parkplätze erfolgen. Die schräg angeordneten Stellplätze sollen durch Längsstellplätze ersetzt werden, der Gehweg und die Breite der Straßenbegrenzungslinie sollen angepasst werden.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>19</sup> durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte im Planfall durch die Straßenverkehrsgeräusche entlang der Berliner Straße mit Beurteilungspegeln von z. T. über 70 dB(A) deutlich überschritten werden. An den übrigen Fassaden kann durch die Eigenabschirmung der Gebäude sowie die gegenseitige Abschirmung der Gebäude in der Regel eine Einhaltung der Orientierungswerte erreicht werden. Die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen (bspw. in Form einer Lärmschutzwand) wird daher als unverhältnismäßig und zudem städtebaulich (zusätzliche Verschattungen, schlechte Einsehbarkeit) nicht zielführend erachtet.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden daher Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt. Aufgrund derer können im Plangebiet und dessen Umfeld gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen nahezu Vollversiegelung im Plangebiet gehen mit der Planung keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft einher. Im Gegenteil ergibt sich durch die festgesetzten

---

<sup>18</sup> Verkehrsuntersuchung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan V31/III Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße / Charlottenburger Straße / Teltower Straße“, Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, 15.06.2020

<sup>19</sup> Schalltechnisches Prognosegutachten Bebauungsplan Nr. V 31/III in Leverkusen, Graner + Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach, 18.08.2020



Begrünungsmaßnahmen eine ökologische Aufwertung. Gemäß Umweltbericht ist mit keinen relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser Luft und Klima, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu rechnen. Für das Vorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Ergebnis sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, die gegen eine Durchführung der Planung sprechen.

## **2. Planverwirklichung**

Zur Umsetzung der Planung wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Vorhaben vor dem Satzungsbeschluss geschlossen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nach Maßgabe des Durchführungsvertrages das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen.

## **3. Bodenordnung**

Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll ein Flächentausch bzw. ein Erwerb von öffentlichen Flächen durch die Vorhabenträgerin erfolgen.

So werden entlang der Berliner Straße rund 99 m<sup>2</sup> sowie an der Teltower Straße rund 5 m<sup>2</sup> bisher private Fläche an die Stadt übertragen und künftig als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

Im Norden des Plangebietes soll ein Teil der Charlottenburger Straße in das Baugebiet einbezogen werden. An dieser Stelle befinden sich heute 11 schräg zur Straße sowie fünf längs zur Straße ausgerichtete Parkplätze, der Gehweg wird an der südlichen Seite geführt. Zukünftig sollen 11 Längsstellplätze ausgebildet werden (s. u.). Der Gehweg wird sodann weiter nach Norden zugunsten des Baugebietes verlagert.

Die Vorhabenträgerin verfügt über alle weiteren Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches außer den städtischen Grundstücken.

Geringfügige Arrondierungen im Bereich der umliegenden Verkehrsflächen lösen grundstücksordnende Maßnahmen aus, diese sollen vertraglich gesichert werden.

## **4. Gutachten**

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten eingebracht:

- Schalltechnisches Prognosegutachten Bebauungsplan Nr. V 31/III in Leverkusen, Graner + Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach, 18.08.2020



- Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Leverkusen, Berliner Straße [Ortsteil Fettehenne], Cima Beratung + Management GmbH, Köln, 10.12.2020
- Statische Berechnung Außenwand Gewölbekeller, Dipl.-Ing. Christoph Seibert, Bonn, 03.02.2020
- Verkehrsuntersuchung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan V31/III Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“, Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, 15.06.2020
- Leverkusen Fette-Henne Nahversorgungszentrum Straßenplanung, Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, 03.02.2020
- Artenschutzprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, 15.05.2017, aktualisierte Fassung vom 17.08.2020
- Stellungnahme Erschütterungen BV Leverkusen Fette Henne Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße Denkmalgeschütztes Bestandsgebäude, Geologie, Bau und Umweltconsult GmbH, Alfter, 10.07.2018
- Baugrund- und Gründungsbeurteilung BV Nahversorgungszentrum Fettehenne Berliner Straße, GBU GmbH, Alfter, 29.03.2019

## **5. Kosten**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leverkusen keine Kosten. Die Kosten der Planerarbeit inkl. Gutachten werden vom Investor getragen.



## 6. Flächenbilanz (VEP)

|                                         | <b>m<sup>2</sup> (rd.)</b> | <b>% (rd.)</b> |
|-----------------------------------------|----------------------------|----------------|
| mit Baukörpern überbaut                 | 4.590                      | 56             |
| private Verkehrs-, Grün- und Freifläche | 1.630                      | 20             |
| öff. Verkehrsfläche                     | 1.920                      | 24             |
| <b>gesamt</b>                           | <b>8.140</b>               | <b>100</b>     |

|                              |                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stellplätze / Parkplätze PKW | 124 private Stellplätze (davon mindestens 3 behindertengerecht und mindestens 13 mit Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge), 11 öffentliche Parkplätze im Bereich der Charlottenburger Straße |
| Stellplätze Fahrräder        | 126 (davon 34 in Garagengeschoßen, 50 in Fahrradboxen und 42 in Form von Fahrradbügeln/Fahrradständern)                                                                                 |
| Anzahl Wohneinheiten         | ca. 35                                                                                                                                                                                  |
| Verkaufsflächen              | max. 800 m <sup>2</sup> Lebensmittelmarkt<br>max. 750 m <sup>2</sup> Drogeriemarkt<br>max. 350 m <sup>2</sup> (z. B. Bäckerei, Apotheke, Lotto/Toto)                                    |
| Arztpraxen (Nutzfläche)      | ca. 310 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                  |

---

Leverkusen,

Stefan Karl  
Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung

Birgit Hardimann  
Stadt Leverkusen  
Fachbereich Umwelt