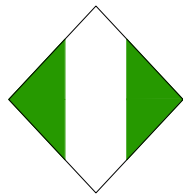


## **STADT LEVERKUSEN**



### **Vorhaben**

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

Begründung zur Einleitung des Vorhabens

Stand: 16.05.2017

Bearbeitung:

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Zur Pumpstation 1, 42781 Haan



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich und Verfahren .....</b>	<b>4</b>
2.1	Geltungsbereich	4
2.2	Verfahren	5
<b>3.</b>	<b>Planungsbindungen .....</b>	<b>5</b>
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Landschaftsplan	6
3.4	Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	6
3.5	Bestehendes Planungsrecht	6
3.6	Einzelhandelskonzept	6
3.7	Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept	7
3.8	Vorhandene Nutzung	8
3.9	Denkmalschutz	8
3.10	Infrastruktur	8
<b>3.11</b>	<b>Städtebauliches Konzept/ Planung .....</b>	<b>9</b>
3.12	Verkehrskonzept	10
3.13	Ver- und Entsorgung	11
<b>4.</b>	<b>Umwelt.....</b>	<b>11</b>
4.1	Boden / Altlasten	11
4.2	Immissionsschutz	12
<b>5.</b>	<b>Planverwirklichung.....</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>Bilanzdaten.....</b>	<b>13</b>



## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Eigentümerin des Areals im Bereich „Charlottenburger/Berliner-Straße“ in Leverkusen-Fettehenne strebt kurzfristig eine Entwicklung ihrer Grundstücke zu einem Nahversorgungszentrum mit arrondierenden Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie Wohnungen an.

Die Grundstücke werden derzeit als untergenutzter Einzelhandelsstandort und als Garagenhof mit Wohngebäuden genutzt.

Für den Planbereich wird die Einrichtung eines Nahversorgungszentrums angestrebt. In verschiedenen Gebäudeteilen des Nahversorgungszentrums bzw. weiteren Gebäuden sind vorrangig in den Obergeschossen Wohnnutzungen vorgesehen. Für den benannten Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 8/62 „Spandauer Straße“, auf dessen Grundlage das geplante Bauvorhaben nicht umgesetzt werden kann.

Mit der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens soll die rechtliche Voraussetzung für ein Nahversorgungszentrum mit arrondierenden Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie Wohnungen geschaffen werden, dass sich stadtraumverträglich in die bestehende Umgebung einfügt.

Die Ziele der Stadt Leverkusen für das Plangebiet korrespondieren mit dem Ansiedlungsvorhaben der Vorhabenträgerin für das Plangebiet.

Als Vorhabenträgerin wird Frau Eva Frejno benannt, welche bei der Entwicklung durch die GGW Projektentwicklungsgesellschaft für Gesundheits-, Gewerbe- und Wohnimmobilien UG begleitet wird. Im Laufe des Planverfahrens wird voraussichtlich eine weitere Gesellschaft durch Frau Frejno zur Umsetzung des Vorhabens gegründet. Dem vorhandenen sowie dem in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen folgend, besteht für das Plangebiet das Potenzial einer Ergänzung und Erweiterung der wohnortnahen Grundversorgung für den Stadtteil. Das Plangebiet ordnet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Fettehenne“ ein und soll eine Nahversorgungsfunktion übernehmen. Im Bestand ist der zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum „Fettehenne“, welcher sich in der beabsichtigten Abgrenzung längs 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. Zu nennen ist insbesondere der im westlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches befindliche Lebensmittelmarkt. Innerhalb des Plangebietes sind nur vereinzelte Versorgungseinrichtungen, wie ein Betrieb für Einrichtungsbedarf, ein Gastronomiebetrieb und leerstehende Ladenlokale 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 Nahversorgungsausstattung im fußläufig erreichbaren Bereich.

Zusätzlich ist die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Stadt Leverkusen sowohl durch Zuwanderung von als auch aus der ansässigen Bevölkerung heraus nach wie vorgegeben. 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 Vorhabenträgerin ist bereit und in der Lage, die Durchführung der anstehenden Maßnahmen vollständig zu betreiben und die Planungs-, Erschließungs- und Herrichtungskosten hierfür nach den Regelungen eines noch abzuschließenden Durchführungsvertrages zu übernehmen. Dieser wird zum Satzungsbeschluss vorliegen. Die Verfügbarkeit der in die Planungsüberlegungen einbezogenen Grundstücke ist durch die Vorhabenträgerin (mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 40, in Privatbesitz, zu dem der Kaufvertrag in Abstimmung befindlich ist) durch entsprechenden Optionsvertrag sichergestellt. Des Weiteren ist ein Flächentausch bzw. ein Erwerb von öffentlichen Flächen erforderlich.

Ein Teil der „Charlottenburger Straße“, welcher heute durch Schrägparker genutzt wird, soll zukünftig dem Baugebiet zugeschlagen werden. Des Weiteren ist ein Teil von privaten Grundstücksflächen längs der „Berliner Straße“ zukünftig in die Verkehrsflächen zu übernehmen, sodass der vorhandene Gehweg der Berliner Straße in den bestehenden Engstellen aufgeweitet werden kann.

Durch die Umsetzung der Planung kann eine Ausnutzung der derzeit untergenutzten Flächenpotenziale inmitten des Nahversorgungszentrums erreicht werden. Mit der Verwirklichung des Vorhabens „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.

## **2. Geltungsbereich und Verfahren**

### **2.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des notwendigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Stra-



ße/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“.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Steinbüchel, Flur 30, die Flurstücke 40, 139, 143 sowie Teilflächen aus Flurstück 41 (Teltower Straße), 142 (Charlottenburger Straße) und 149 (Berliner Straße).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem als Anlage 1 und 2 beigefügten Übersichtsplänen zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.

## **2.2 Verfahren**

Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt. Nach § 8 Abs. 3 BauGB soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen.

Im weiteren Verfahren wäre die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a Nr. 2 BauGB vorgesehen.

## **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 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.



Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll als Gebietsart die Festsetzung Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen werden. Dies entspricht nicht dem wirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan müsste nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden. Entsprechend dem Vorhaben würde die Darstellung als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ „SO H-N“ angestrebt.

### **3.3 Landschaftsplan**

Das Gebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans der Stadt Leverkusen.

### **3.4 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene**

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

### **3.5 Bestehendes Planungsrecht**

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

Der Bebauungsplan setzt für den westlichen Teil des Geltungsbereiches ein Mischgebiet in offener 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 Allgemeines Wohngebiet in offener 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.

Im Falle der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die entsprechenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 8/62 überlagert.

### **3.6 Einzelhandelskonzept**

Im Jahr 2002 hat der Rat der Stadt Leverkusen das in breitem Konsens erarbeitete Handlungsprogramm Einzelhandel mit der Ratsvorlage R 1122/15. TA zur Kenntnis genommen. Die darin enthaltenen Ziele zur Stärkung der Zentren als Einzelhandelsstandorte wurden als Basis für die zukünftige



Entwicklung des Einzelhandels in Leverkusen beschlossen. Im Rahmen des im Jahr 2008 erarbeiteten Nahversorgungskonzeptes mit der Vorlage R1170/16. TA wurden die Aussagen des Handlungsprogramms Einzelhandel zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung auf Stadtteilebene konkretisiert. Das Plangebiet ordnet sich nach dem Nahversorgungskonzept innerhalb eines Nahversorgungszentrums ein. Derzeit stellt die Stadt Leverkusen das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept neu auf. In dem in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzept kann das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Fettehenne“ eingeordnet werden.

In Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsprogramms (LEP) NRW finden sich die verbindliche 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 Ziele 6.5.1 (Standort nur in allgemeinen Siedlungsbereichen) und 6.5.2 (Zentren-relevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen) entsprochen werden. Für die Überprüfung des Ziels 6.5.3 (Beeinträchtigungsverbot) wird erwartet, dass hier die noch teils ausstehenden Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes Rückschlüsse auf eine Kongruenz zulassen. Die Ziele des LEP NRW werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.

Das vorhandene Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen benennt für das Nahversorgungszentrum Fettehenne Entwicklungspotenziale für eine Weiterentwicklung.

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

### **3.7 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 Achtungsabstände. Weitere Planungsvorgaben bestehen somit nicht.

### **3.8 Vorhandene Nutzung**

Das Plangebiet wird derzeit im Norden durch einzelne Nahversorgungseinrichtungen sowie durch ein Gastronomiebetrieb genutzt, wobei einzelne Leerstände der, aus heutiger Sicht für den Kunden nicht mehr zeitgemäßen Ladenlokale verzeichnet werden können. 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 befinden sich im Nordosten an der „Charlottenburger Straße“. Das Umfeld des Plangebietes wird überwiegend wohnbaulich geprägt. Vereinzelt befinden sich gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen. In südliche Richtung lockert die Bebauungsstruktur auf, hier häufen sich Einfamilienhausanteile. Hingegen verdichtet sich in nördliche Richtung die Wohnbebauung durch mehrgeschossige Geschosswohnungsbauten. Östlich des Plangebietes schließt gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan ein reines Wohngebiet an.

Die geodätischen Höhen des Geländes liegen zwischen ca. 117,5 m ü. NHN im Nordosten und ca. 109,5 m ü. NHN im Südwesten. Das Gebiet ist somit nach Südwesten um ca. 8 m geneigt.

### **3.9 Denkmalschutz**

Das Gebäude Berliner Straße Nr. 39 ist als Baudenkmal eingetragen. Südlich der Berliner Straße befinden sich weitere eingetragene Baudenkmäler.

### **3.10 Infrastruktur**

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der „Berliner Straße“. Über den westlichen Verlauf der „Berliner Straße“ kann die Leverkusener City sowie Bundesautobahn 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 „Mathildenhof-Teltower Straße“ mit den Buslinien 208, 213, 215, 225 und N24. 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).

### **3.11 Städtebauliches Konzept/ Planung**

Die heute untergenutzten Flächen sollen gemäß den Empfehlungen des bestehenden sowie des in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzeptes überwiegend einer Handelsnutzung für die wohnortnahe Grundversorgung zugeführt werden. Es sollen weitere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe das Nahversorgungszentrum arrondieren. In den oberen Geschossen sind auch Wohnungen geplant.

Die städtebauliche Konzeption sieht die Errichtung eines Nahversorgungszentrums vor, welches sich mit den beiden Hauptbetrieben an der nördlichen Seite des Plangebietes orientiert. Aufgrund der topografischen Situation sollen diese Gebäude den Höhenunterschied zwischen der nördlich gelegenen „Charlottenburger Straße“ und der südlich gelegenen „Berliner Straße“ weitgehend abfangen. Oberhalb der Handelsnutzungen sind ab dem Niveau der „Charlottenburger Straße“ zwei- bis dreigeschossige Gebäude vorgesehen, die Dienstleistungsnutzungen (Apotheke, Arztpraxis) sowie Wohnnutzungen vornehmlich in den Obergeschossen aufnehmen sollen. Im Kontext mit den unteren Einzelhandelsnutzungen sollen in möglichst zentraler Lage freiräumliche Verbindungen aufgezeigt werden. Denkbar ist eine obere und untere Platzaufweitung welche das Denkmal einbezieht.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist der Erhalt und die Revitalisierung des denkmalgeschützten Gebäudes „Berliner Straße“ Nr. 39 sowie die ergänzende Errichtung eines straßenbegleitenden Gebäudes mit einer Geschossigkeit von II zuzüglich Dachgeschoss geplant. Im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine Stellplatzanlage vorgesehen.

Es ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.140 m<sup>2</sup> und die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> geplant. Ferner wird in dem denkmalgeschützten Gebäude „Berliner Straße“ Nr. 39, bezugnehmend auf die Historie, eine Nutzung durch Post /Lotto bzw. ein Kiosk aufgenommen. In den Obergeschossen sind Wohnungen geplant. Im östlichen Verlauf der „Berliner Straße“ ist ein weiteres Gebäude straßenbegleitend mit einer Nutzung durch einen Bäcker



mit Cafe sowie Gastronomie geplant. In den Obergeschossen sind ebenfalls Wohnungen konzipiert.

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, welche Nutzungen oberhalb der Einzelhandelsflächen vorsieht. Hier sind in den aufgehenden Gebäudekörpern eine Apotheke, Praxen, Dienstleistungsbetriebe und ggf. Büros sowie ergänzend weitere Wohnungen geplant.

Zentrale Verbindung der unteren und oberen Ebene ist eine großzügige Treppenanlage. Diese führt von der „Charlottenburger Straße“ auf die untere Ebene in eine Platzaufweitung, zu der sich die Eingänge der beiden Märkte orientieren.

### **3.12 Verkehrskonzept**

#### Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt mit Anschluss an die umliegenden Straßen. Über den westlichen Verlauf der „Berliner Straße“ kann die Leverkusener City sowie Bundesautobahn 3 erreicht werden. Ein guter Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz ist hierdurch gegeben.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Mahlhildenhof-Teltower Straße“ mit den Buslinien 208, 213, 215, 225 und N24. 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“.

Es ist eine Zufahrt von der „Berliner Straße“ sowie der „Teltower Straße“ zur Erschließung der zentralen Stellplatzfläche vorgesehen. Es wird eine Stellplatzanlage mit ca. 72 Stellplätzen vorgesehen. Ferner erfolgt über diese Anbindungen die Anlieferung für die Handelseinrichtungen.

Von der „Charlottenburger Straße“ kann die obere Ebene und die hier geplanten 35 Stellplätze erreicht werden.

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 ausgerichtete Parkplätze, der Gehweg wird an der südlichen Seite geführt. Zukünftig sollen ca. 6 bis 7 Längsstellplätze ausgebildet werden, der Gehweg wird sodann weiter nach Norden zugunsten des Baugebietes verlagert.



### Verkehrliche Auswirkungen der Neubebauung

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklung wurden im Rahmen einer Verkehrsabschätzung ermittelt und bewertet.

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

- Berliner Straße/Teltower Straße
- Berliner Straße/Zufahrt Plangebiet
- Teltower Straße/Zufahrt Plangebiet

Im Ergebnis kann das mit Umsetzung des Bebauungsplanes induzierte Verkehrsaufkommen wahrscheinlich leistungsfähig abgewickelt werden. Eine Beeinträchtigung angrenzender Bestandsstrukturen ist nicht zu erwarten.

Wegen der Sperrung der Rheinbrücke Leverkusen (A1/E37) für alle Kraftfahrzeuge >3,5t und insbesondere nach der Errichtung der unüberwindbaren 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.

Im weiteren Verfahren soll die Verkehrsabschätzung durch ein ergänzendes Verkehrsgutachten (mit Erhebung der Verkehrszahlen über 24 Stunden) geprüft werden. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingestellt.

### **3.13 Ver- und Entsorgung**

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

## **4. Umwelt**

Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB als Teil B der Bebauungsplanbegründung erarbeitet.

### **4.1 Boden / Altlasten**

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind keine Altlasten oder Ablagerungen für das Plangebiet bekannt. Im weiteren Verfahren wird eine Bodenuntersuchung durchgeführt.



## 4.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist hinsichtlich verkehrsbedingter Lärmimmissionen vorbelastet. Gemäß dem Informationssystem „Lärmkarten / Umgebungslärm in NRW“ des LANUV wirken maßgeblich Lärmemissionen der „Berliner Straße“ auf das Plangebiet ein. Der Abschnitt der „Berliner Straße“, an dem das o.g. Vorhaben realisiert werden soll, gehört lt. Lärmaktionsplan Leverkusen, Stufe II (2014) auch zu den „Lärm-brennpunkten“ im Stadtgebiet. In dem Lärmaktionsplan werden jedoch keine weitergehenden Lärminderungsmaßnahmen vorgeschlagen oder vorgegeben.

Die vom geplanten Vorhaben ausgelösten, schalltechnischen Auswirkungen werden im weiteren Verfahren im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Unter Berücksichtigung der heute vorhandenen Nutzung und der geplanten Nutzung kann insgesamt eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und folglich eine Erhöhung der verkehrsinduzierten Lärmimmissionen erkannt werden.

Neben den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wirken auch gewerbliche Lärmimmissionen aus dem Plangebiet auf die Umgebung sowie auf die geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes selbst ein.

Die aus der anlagenbezogenen Stellplatzanlage, der Anliefervorgängen sowie der Haustechnikanlagen resultierenden gewerblichen Lärmemissionen sind nach der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu beurteilen. Es zeigt sich bereits zum derzeitigen Planungsstand, dass bauliche und ggf. betriebliche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um den Auswirkungen auf die schutzwürdigen Wohnnutzungen (insbesondere dem reinen Wohngebiet im östlichen Anschluss) begegnen zu können.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung werden im weiteren Verfahren die Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm sowie die Auswirkungen durch den planbedingten Verkehr auf das Plangebiet und dessen Umgebung ermittelt und bewertet. Ebenfalls erfolgt eine Betrachtung der Gewerbelärmimmissionen in der schalltechnischen Untersuchung.

## 4.3 Artenschutz

Derzeit wird für das Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

## 5. Planverwirklichung

Zur Umsetzung der Planung wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs.1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Vorhaben vor dem Satzungsbeschluss zu schließen sein. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich nach Maßgabe des noch abzuschließenden Durchführungsvertrages das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Weitere Regelungen zur Erschließung



sowie zu weiteren erforderlichen Maßnahmen können im Durchführungsvertrag geregelt werden.

## 6. Bodenordnung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll ein Flächentausch bzw. ein Erwerb von öffentlichen Flächen durch die Vorhabenträgerin erfolgen. Ein Teil der „Charlottenburger Straße“, welcher heute durch Schrägparker genutzt wird, soll zukünftig dem Baugebiet zugeschlagen werden. Der Verkehrsbereich soll so neu geordnet werden, so dass die Stellplätze in Längsaufstellung erhalten bleiben. Des Weiteren ist ein Teil von privaten Grundstücksflächen längs der „Berliner Straße“ zukünftig in die Verkehrsflächen zu übernehmen, sodass der vorhandene Gehweg der „Berliner Straße“ in den bestehenden Engstellen aufgeweitet werden kann.

Die Vorhabenträgerin wird weiterhin arrondierende Grundstücksflächen, welche sich in Privatbesitz der eigenen Familie befinden, bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erwerben.

## 7. Kosten

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

## 8. Bilanzdaten

	<b>m<sup>2</sup> (rd)</b>	<b>% (rd)</b>
Nettobauland	6.250	77
Verkehrsfläche	1.885	23
<b>Gesamt (rd.)</b>	<b>8.135</b>	<b>100</b>

Vorgesehene Parkplätze ca. 106 Stellplätze

Anzahl Wohneinheiten 18

Verkaufsflächen 1.140 m<sup>2</sup> Lebensmitteldiscountmarkt  
800 m<sup>2</sup> Drogeriemarkt  
200 m<sup>2</sup> Apotheke/ Bäcker/Lotto

Gewerbe 600 m<sup>2</sup> Arztpraxen/Dienstleistung/Gastronomie