



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/0220

Der Oberbürgermeister

V/61-613-V31/III-Mü/Ext.  
Dezernat/Fachbereich/AZ

18.05.2021  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	02.06.2021	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	07.06.2021	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	17.06.2021	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	28.06.2021	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße"  
- Beschluss über die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen (Abwägung)  
- Satzungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

- Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 6.1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A) Äußerungen der Öffentlichkeit:

- I/A 1 Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- I/A 2: Äußerung\_02
- I/A 3: Äußerung\_03
- I/A 4: Äußerung\_04
- I/A 5: Äußerung\_05
- I/A 6: Äußerung\_06

I/A 7: Äußerung\_07

I/B) Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

- I/B 1 Amprion GmbH  
Rheinlanddamm 24  
44139 Dortmund
- I/B 2 AVEA GmbH & Co. KG  
Im Eisholz 3  
51373 Leverkusen
- I/B 3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen  
der Bundeswehr  
Fontainengraben 200  
53123 Bonn
- I/B 4 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co.KG  
Overfeldweg 23  
51371 Leverkusen
- II/B 5 E-Plus Service GmbH  
Südwestpark 35  
90449 Nürnberg
- I/B 6 Handelsverband NRW  
Altenberger Dom-Str. 200  
51467 Bergisch Gladbach
- I/B 7 IHK Köln  
Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg  
An der Schusterinsel 2  
51379 Leverkusen
- I/B 8 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland  
Endenicher Straße 133  
53115 Bonn
- I/B 9 LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland  
Postfach 2140  
50250 Pulheim
- I/B 10 Nahverkehr Rheinland GmbH  
Glockengasse 37-39  
50667 Köln
- I/B 11 Pledoc GmbH  
Postfach 12 02 55  
45312 Essen

- I/B 12 Polizei NRW  
Walter-Pauli-Ring 2-6  
51103 Köln
- I/B 13 Rheinisch Bergischer Kreis  
Postfach 20 04 50  
51434 Bergisch Gladbach
- I/B 15 Technische Betriebe Leverkusen  
Borsigstraße 15  
51381 Leverkusen
- I/B 16 Unitymedia NRW GmbH  
Postfach 10 20 28  
34020 Kassel
- I/B 17 Wirtschaftsförderung Leverkusen  
Dönhoffstraße 39  
51373 Leverkusen
- I/B 18 Stadt Burscheid  
Postfach 1420  
51390 Burscheid
- I/B 19 Stadt Monheim  
Rathausplatz 2  
40789 Monheim am Rhein

I/C) Äußerungen der Fachbereiche:

- I/C 1 Fachbereich 32
- I/C 2 Fachbereich 51
- I/C 3 Fachbereich 63
- I/C 4 Fachbereich 66
- I/C 5 Fachbereich 66/660

2. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 6.2 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II/A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.

II/B) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

- II/B 1 Bezirksregierung Düsseldorf  
Dezernat 26 – Luftverkehr  
Am Bonnhof 35  
40474 Düsseldorf
  
- I/B 2 Bezirksregierung Köln  
Dezernat 25 – Verkehr – Integrierte Gesamtverkehrsplanung  
Zeughausstraße 2-10  
50606 Köln
  
- II/B 3 Bezirksregierung Köln  
Dezernat 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung  
Börsenplatz 1  
50667 Köln
  
- II/B 4 Bezirksregierung Köln  
Dezernat 35.4 – Denkmalschutz  
Börsenplatz 1  
50667
  
- II/B 5 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co.KG  
Overfeldweg 23  
51371 Leverkusen
  
- II/B 6 Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Erna-Scheffler-Straße 5  
51103 Köln
  
- II/B 7 Deutsche Telekom Technik GmbH  
Netzausbau  
Ziegelsteile 2-4  
95448 Bayreuth
  
- II/B 8 Deutsche Telekom Technik GmbH  
TI NL West  
Innere Kanalstraße 98  
50672 Köln
  
- II/B 9 Ericsson GmbH  
Prinzenallee 21  
40549 Düsseldorf

- II/B 1 Gascade Gastransport GmbH  
Kölnische Straße 108-112  
34119 Kassel
  
- II/B 11 Geologischer Dienst NRW  
De-Greiff-Straße 195  
47803 Krefeld
  
- II/B 12 IHK Köln  
Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg  
An der Schusterinsel 2  
51379 Leverkusen
  
- II/B 13 LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland  
Postfach 2140  
50250 Pulheim
  
- II/B 14 Pledoc GmbH  
Postfach 12 02 55  
45312 Essen
  
- II/B 15 Polizei NRW  
Walter-Pauli-Ring 2-6  
51103 Köln
  
- II/B 16 Landesbetrieb Straßenbau NRW  
Regionalniederlassung Rhein-Berg, Außenstelle Köln  
Deutz-Kalker-Straße 18-26  
50679 Köln
  
- II/B 17 Technische Betriebe Leverkusen  
Borsigstraße 15  
51381 Leverkusen
  
- II/B 18 Thyssengas GmbH  
Liegenschaften und Geoinformation/ Dokumentation  
Emil-Moog-Platz 13  
44137 Dortmund
  
- II/B 19 Vodafone GmbH (1)  
D2-Park 5  
51373 Leverkusen
  
- II/B 20 Vodafone GmbH (2)  
D2-Park 5  
51373 Leverkusen
  
- II/B 21 Vodafone NRW GmbH  
Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

- II/B 22 Westnetz  
Florianstraße 15-21  
44139 Dortmund
- II/B 23 Wirtschaftsförderung Leverkusen  
Dönhoffstraße 39  
51373 Leverkusen
- II/B 24 Stadt Bergisch Gladbach  
Wilhelm-Wagener-Platz  
51429 Bergisch Gladbach
- II/B 25 Stadt Burscheid  
Postfach 14 20  
51390 Burscheid
- II/B 26 Stadt Köln  
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln
- II/B 27 Stadt Monheim  
Rathausplatz 2  
40789 Monheim am Rhein

II/C) Stellungnahmen der Fachbereiche:

- II/C 1 Fachbereich 01
- II/C 2 Fachbereich 02
- II/C 3 Fachbereich 322
- II/C 4 Fachbereich 363
- II/C 5 Fachbereich 51
- II/C 6 Fachbereich 612
- II/C 7 Fachbereich 66/661
- II/C 8 Fachbereich 66/660
- II/C 9 Stabstelle Mobilität

- 3. Der Bebauungsplan V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße" bestehend aus Planzeichnung und

textlichen Festsetzungen, wird gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) in Verbindung mit

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und
- § 86 Landesbauordnung (BauO NRW) in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020 sowie
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916), in Kraft getreten am 1. Oktober 2020,

als Satzung beschlossen.

4. Die als Anlage 5 der Vorlage beigefügte Satzungsbegründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Lünenbach

In Vertretung  
Deppe

**I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren**

**Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

**Ja – ergebniswirksam**

Produkt:                      Sachkonto:  
Aufwendungen für die Maßnahme:                      €  
Fördermittel beantragt:     Nein     Ja                      %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                      zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                      €

**Ja – investiv**

Finanzstelle/n:                      Finanzposition/en:  
Auszahlungen für die Maßnahme:                      €  
Fördermittel beantragt:     Nein     Ja                      %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                      zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                      €

**Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt**

Ansätze sind ausreichend  
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle  
in Höhe von                      €

**Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                      €  
 Bilanzielle Abschreibungen:                      €  
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.  
 Aktuell nicht bezifferbar

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:**

**Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):**                      €  
Produkt:                      Sachkonto

**Einsparungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                      €  
Produkt:                      Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

**II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein





## **Begründung:**

### Anlass, 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 Fahrradstellplätze geplant.

### 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 Übereinstim-

mung 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 wurden 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 (Vorlage 2020/3406).

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 mit 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 einschränken 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 Eigen-

tumsmaßnahmen sollen eher marktübliche Erträge erzielt werden. Mit dem durch die Planung ausgewiesenen Wohnungsangebot soll 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 (Nachrüstsungsoption),
- Aufwendungen für die Erstellung der notwendigen Beschilderung,
- Maßnahmen der Mobilität (Fahrradabstellplätze, Akku-Ladestationen),
- Aufbau von Photovoltaikanlagen auf mindestens 10 % der Dachflächen der Wohngebäude,
- 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,
- 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.

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

Im Ratsinformationssystem Session sind die unten genannten Anlagen auch in farbiger und die Anlagen 3.1 und 3.2 in vergrößerter Darstellung einzusehen. Die Gutachten und

sonstigen Unterlagen ab Anlage 7 stehen nur in Session zur Einsichtnahme zur Verfügung, sie werden nicht mit der Vorlage gedruckt.

**Anlage/n:**

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Überdeckter Bplan
- Anlage 3.1 Bebauungsplan org
- Anlage 3.2 Vorhabenplan org
- Anlage 3.3 Bebauungsplan A 4 Verkl
- Anlage 3.4 Vorhabenplan A 4 Verkl
- Anlage 4 Textliche Festsetzungen
- Anlage 5 Begründung
- Anlage 6.1 Abwägung Anregungen
- Anlage 6.2 Abwägung Stellungnahmen
- Anlage 7 Schallschutzgutachten
- Anlage 8 Einzelhandelsgutachten
- Anlage 9 Artenschutzgutachten
- Anlage 10.1 Verkehrsgutachten
- Anlage 10.2 Planung öff. Erschließung
- Anlage 11 Nachweis Stützwand Denkmal
- Anlage 12 Erschütterung Denkmal
- Anlage 13 Bodengutachten