



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2466

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-274/III-Aufstell-dri  
Dezernat/Fachbereich/AZ

09.11.2023

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	13.11.2023	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	23.11.2023	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 274/III "Steinbüchel - zwischen Von-Knoeringen-Straße, Autobahn BAB 1, Bruchhauser Straße und Theodor-Adorno-Straße"  
- Aufstellungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 274/III „Steinbüchel - zwischen Von-Knoeringen-Straße, Autobahn BAB 1, Bruchhauser Straße und Theodor-Adorno-Straße“.
2. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Lützenkirchen, Flur 35, und wird grob im Westen durch die Von-Knoeringen-Straße bzw. Teile dieser Straßenverkehrsfläche, im Norden durch den südlichen Fahrbahnrand bzw. im Verlauf der südlichen Böschung der Bundesautobahn BAB 1, im Osten durch die westliche Straßengrenze der Bruchhauser Straße und im Süden durch die südliche Grenze der Theodor-Adorno-Straße bzw. des nach Osten weiterführenden Weges begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 3 der Vorlage) zu entnehmen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III.

gezeichnet:  
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			

## **Begründung:**

### Plangebiet:

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Steinbüchel, Gemarkung Lützenkirchen, Flur 35. Es erstreckt sich auf die Flächen zwischen der Von-Knoeringen-Straße (L58) im Westen, der Bundesautobahn BAB 1 im Norden, der Bruchhauser Straße im Osten und der Theodor-Adorno-Straße im Süden. Im Wesentlichen umfasst es das Gewerbegebiet Theodor-Adorno-/Ernst-Bloch-Straße samt seinen umgebenden begrünten Flächen und die sich östlich anschließenden Wohnlagen bis zur Bruchhauser Straße. Über die Straßenzüge Von-Knoeringen-Straße (L58) und Bruchhauser Straße ist das Gebiet örtlich bzw. überörtlich angebunden. Das Plangebiet ist ca. 10,3 ha groß.

### Ausgangssituation und planerische Rahmenbedingungen:

Das Plangebiet präsentiert sich als gewerbliches Bestandsgebiet und zugleich Standort zweier Einzelhandelseinrichtungen (Vollsortimenter, Discounter) im westlichen Eingangsbereich. Die Flächen an der Bruchhauser Straße sind wohnbaulich geprägt. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln legt die Flächen als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) fest. Der Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt das Plangebiet überwiegend als eingeschränktes Gewerbegebiet, aber auch als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannanlage/Elektrizität“ und „Regenbecken“ dar. Der Übergang zu den südlich und östlich angrenzenden Wohnlagen ist mit der Darstellung Grünfläche/Schutzgrün ohne Zweckbestimmung versehen. Die östlichen Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet legt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 101/III „Theodor-Adorno-Straße“, 1. Änderung fest. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde am 11.06.1992, die 1. Änderung am 19.03.2021 rechtskräftig. Im Plangebiet ist als Art der Nutzung überwiegend ein hinsichtlich des Immissionsverhalten gegliedertes Gewerbegebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf der Basis der Abstandsliste NRW 1990, als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Charakteristisch für dieses Gebiet sind die geschlossene Bauweise und die Orientierung der Baukörper an der rückwärtigen Grundstücksgrenze auf den südlichen und östlichen Gewerbegrundstücken und die Einfassung des Gebiets mit einer teils als öffentlich, teils als privat festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Zusätzlich zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Ernst-Bloch-Straße) wurden diese um einen öffentlichen Erschließungsstich in Richtung Nordosten erweitert.

Der o. g. Vollsortimenter im Südwesten des Gebiets war zum Zeitpunkt der Aufstellung des heute rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 101/III bereits im Bestand vorhanden, die Fläche wurde als Gewerbegebiet gemäß BauNVO überplant. Die 1. Änderung des Bebauungsplans eröffnete mit einer textlichen Festsetzung nachträglich die Zulässigkeit einer weiteren Handelsnutzung für den heutigen, ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzten Standort des Discounters im Nordwesten des Gebiets. Gemäß dem Bebauungsplan ist nämlich Einzelhandel lediglich als „untergeordnete Nebeneinrichtung“ von Gewerbebetrieben zulässig.

Das östlich angrenzende Wohngebiet ist als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und einer maximal zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise festgesetzt, wobei die gemäß BauN-

VO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen sind. Die mittels Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht die Entstehung von Baukörpern in der „zweiten Reihe“. Das Plangebiet erfasst in Teilen klassifizierte Straßen bzw. deren Nebenanlagen. Hierzu zählen Flächen der Bundesautobahn BAB 1, die als Flächen für Wald, überlagert mit der Festsetzung Lärmschutzwand, festgesetzt sind, und der Landesstraße L58 Von-Knoeringen-Straße (Straßenverkehrsfläche). Weitere Festsetzungen beziehen sich etwa auf Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität) oder die Grün- und bauliche Gestaltung.

### Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

#### Einzelhandelsentwicklung:

Anlässlich der aktuellen Erweiterungsbestrebungen des im Plangebiet ansässigen Discounters (ALDI SÜD) hin zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb an diesem nicht integrierten Standort muss eine rechtssichere planungsrechtliche Steuerung gewährleistet werden können. Im Fokus werden die Ziele der Landesplanung und des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes (Fortschreibung 2017) stehen. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen soll aktuell mit der Zielsetzung überarbeitet werden, eine differenzierte gutachterliche Bewertung insbesondere der Einzelhandelsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorzunehmen; die Überarbeitung ist bereits beauftragt. Zum jetzigen Zeitpunkt haben jedoch nach wie vor die Vorgaben des aktuell geltenden Einzelhandelskonzeptes (Fortschreibung 2017) Bestand.

Das Plangebiet liegt in Gewerbegebietslage außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leverkusen in einem Zwischenbereich zwischen dem Nahversorgungszentrum Steinbüchel und dem Nahversorgungszentrum Lützenkirchen. Als Standort zweier Einzelhandelseinrichtungen existiert neben einer derzeit kleinflächigen Filiale des Discounters ALDI SÜD ein weiterer, südlich gelegener großflächiger Vollsortimenter des Anbieters Edeka.

Mit einem Einwohnerpotenzial von ca. 7.000 Einwohnern im fußläufigen Nahbereich (700 Meter-Radius) ist der Wohnanteil im Umfeld der beiden Einzelhandelseinrichtungen zwar als gering einzustufen. Die Flächendichte bei Nahrungs- und Genussmitteln von 0,17 m<sup>2</sup> je Einwohner im Stadtteil Steinbüchel insgesamt ist gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017) jedoch als unterdurchschnittlich zu bewerten, sodass der Standort eine essenzielle Funktion für eine langfristige Sicherung der Nahversorgung übernimmt. Demnach ist der Standort gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017) als „solitäre Nahversorgungslage“ (bedeutender Standort für die wohnungsnah Versorgung) klassifiziert, welcher bei der Weiterentwicklung der örtlichen Nahversorgung zu berücksichtigen ist (Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen, S. 86).

Zum Schutz sowie zur Vermeidung städtebaulicher Folgewirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leverkusen bedarf es dennoch einer gezielten Steuerung des gesamten, nicht integrierten Handelsstandortes. Eine Weiterentwicklung von Einzelhandelsstandorten mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in nicht integrierten Lagen ist grundsätzlich nicht mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017) vereinbar. Eine Ausnahme bilden solitäre Nahversorgungslagen, die eine Versorgungsfunktion für ansonsten unterversorgte Bereiche im Stadtgebiet übernehmen. In diesen kann nach Einzelfallprüfung eine

Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nach bestimmten Kriterien ausnahmsweise zulässig sein (Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen, S. 165 f.).

Zielsetzung ist demzufolge, diesen Standort der Nahversorgung perspektivisch planerisch zu sichern. Ein genereller Ausbau des Einzelhandelsstandortes in diesem Gewerbegebiet ist allerdings nicht vorgesehen. Aufgrund der o. g. besonderen Ausgangssituation des Plangebiets (solitäre Nahversorgungslage gemäß Einzelhandelskonzept) soll im Rahmen des Planverfahrens von daher aber untersucht werden, ob und in welchem Umfang im Sinne einer Bestandssicherung der Märkte Möglichkeiten für städtebaulich relevante Maßnahmen wie beispielsweise geringfügige Erweiterungen bestehen. Hieraus leitet sich ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ab.

#### Gewerbe:

Aus aktueller Sicht erscheinen für die Neuaufstellung die bisherigen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans zum Schutz und Erhalt der bereits heute genutzten Flächen für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe einschließlich der Regelungen zu Vergnügungsstätten sinnvoll und fortsetzungswürdig. Neben der Fortentwicklung und Konsolidierung des Gewerbebestandes zählt hierzu auch die „grüne“ Zäsur zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung. Diese Einschätzung, gleichzeitig aber auch mögliche Anpassungsbedarfe sind im weiteren Verfahren zu überprüfen, wie etwa die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen (veraltete Abstandsliste) und die abweichende Erschließungssituation.

#### Wohnen:

Die Festsetzungen zur Wohnbebauung dienen insbesondere einer ergänzenden Bebauung in der „zweiten Reihe“ an der Bruchhauser Straße, die weitgehend abgeschlossen erscheint. Änderungen bzgl. der bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 101/III zeichnen sich derzeit nicht ab. Im weiteren Verfahren ist auch zu prüfen, inwieweit hier künftig weiterhin Steuerungsbedarf durch einen Bebauungsplan (u. a. noch nicht ausgeschöpfte Baurechte) besteht.

#### Verfahren:

Mit dem vorliegenden Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB soll die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 274/III „Steinbüchel - zwischen Von-Knoeringen-Straße, Autobahn BAB 1, Bruchhauser Straße und Teodor-Adorno-Straße“ eingeleitet werden. Die erforderliche Steuerung - aktuell insbesondere im Bereich Einzelhandel - soll durch eine Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mittels Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB (ohne Aufhebung) erfolgen. Die Aufstellung wird im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden.

Im Aufstellungsverfahren wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung auch erörtert, inwieweit ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) allein mit Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB zur Einzelhandelssteuerung und gemäß § 9 Abs. 2b BauGB zur Steuerung von Vergnügungsstätten ausreichend sein könnte. Die weitergehende planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben würde dann auf Basis des § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammen-

hang bebauten Ortsteile“) erfolgen. Dieser Bebauungsplantyp würde sich nur für den Bereich mit den Gewerbe- einschließlich Handelsnutzungen, nicht für die Wohnlagen anbieten. Gesetzliche Voraussetzung hierfür wäre ein Aufhebungsverfahren zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltbericht, das zumindest für den so zu steuernden Bereich durchzuführen wäre. Nach aktuellem Kenntnisstand drängt sich dieser Bebauungsplantyp aufgrund der erhaltenswürdigen Spezifika des Gewerbegebiets und zur Steuerung des Nebeneinanders von Wohn- und Gewerbelagen nicht auf.

Mit dem Aufstellungsbeschluss ergeben sich die Möglichkeiten zur Anwendung der Sicherungsinstrumente des Baugesetzbuchs gemäß §§ 14 ff. BauGB (z. B. Zurückstellung von Baugesuchen, Erlass einer Veränderungssperre), um möglichen Fehlentwicklungen während der Planaufstellung entgegenzutreten zu können.

#### Weiteres Vorgehen:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird den o. g. planerischen Fragestellungen nachgegangen und ein Vorentwurf erarbeitet. Der Geltungsbereich und die Verfahrensart können dabei noch Änderungen erfahren. Als nächster Verfahrensschritt gemäß BauGB sind die gesetzlich vorgegebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum erarbeiteten Vorentwurf durchzuführen. Hierzu wird eine erneute Beschlussvorlage eingebracht.

#### Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans in Originalgröße (Anlage 3 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Alle Anlagen können im Ratsinformationssystem Session in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

#### **Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Um Fehlentwicklung und möglichen negativen Auswirkungen auf die Zentren- und Versorgungsstrukturen durch die angefragte Erweiterung einer Einzelhandelseinrichtung am Standort des Gewerbegebietes Theodor-Adorno-Straße/Ernst-Bloch-Straße entgegenzutreten zu können, soll der Aufstellungsbeschluss noch in diesem Gremienturnus vorgelegt werden.

#### **Anlage/n:**

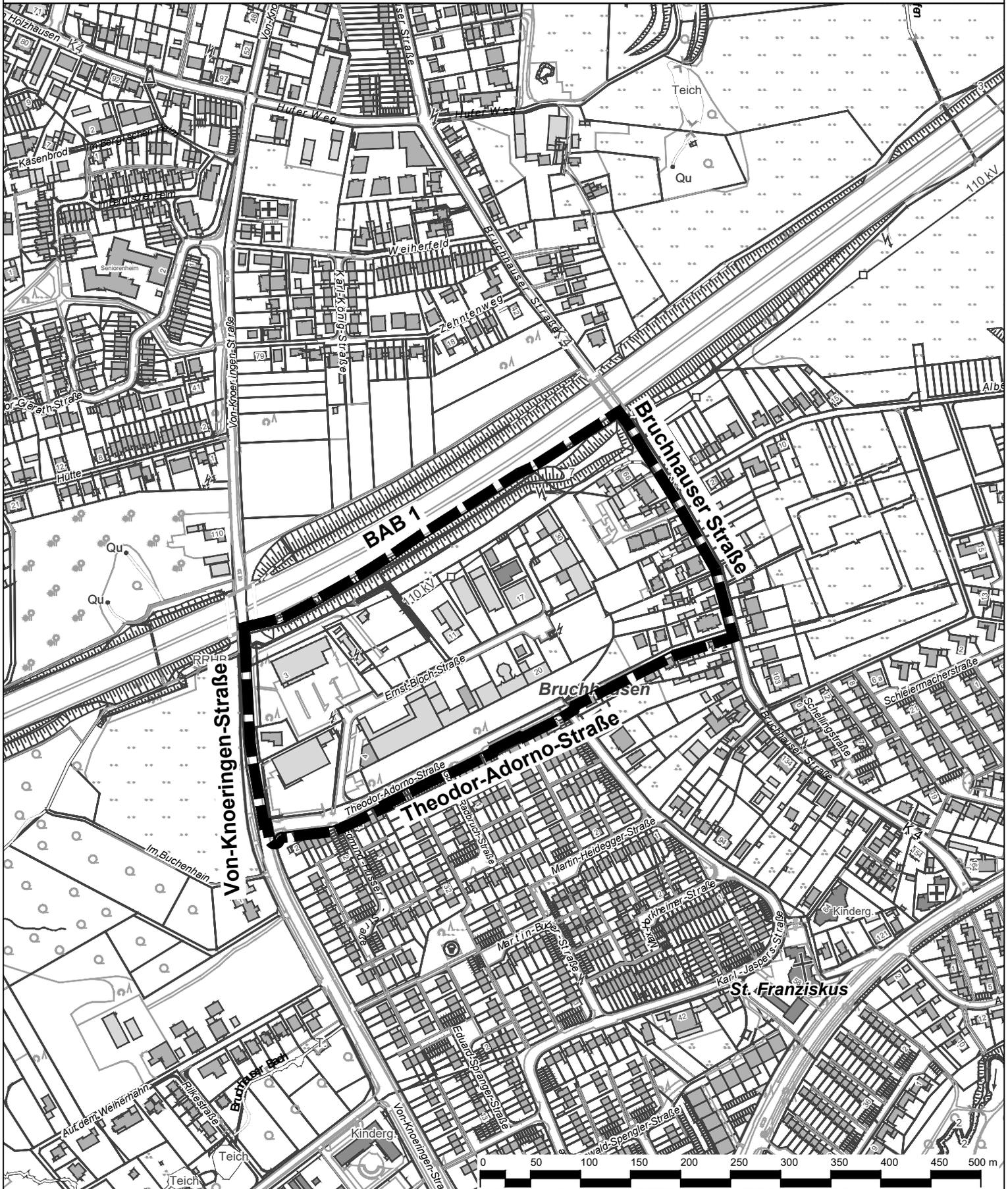
274\_III\_Aufstell\_Anlage\_1\_Übersicht\_M5000\_geschützt

274\_III\_Aufstell\_Anlage\_2\_geltendes\_Planungsrecht\_M5000\_geschützt

274\_III\_Aufstell\_Anlage\_3\_Geltungsbereich\_M1000\_geschützt

**Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 274/III**  
"Steinbüchel - zwischen Von-Knoeringen-Straße, Autobahn BAB 1,  
Bruchhauser Straße und Theodor-Adorno-Straße"

**Anlage 1**  
zur Vorlage  
Nr. 2023/2466



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 274/III  
"Steinbüchel - zwischen Von-Knoeringen-Straße,  
Autobahn BAB 1, Bruchhauser Straße und  
Theodor-Adorno-Straße" (in Aufstellung)

**Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**

Projekt: Bebauungsplan Nr. 274/III „Steinbüchel – zwischen Von-Knoeringen-Straße,  
Autobahn BAB 1, Bruchhauser Straße und Theodor-Adorno-Straße“

Maßstab 1:5000 Stand: Oktober 2023

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Dri Bearb./CAD: Tho Geplottet/gedruckt am: 11.10.2023  
Pfad: G:\613\02\_CAD\_GIS\01\_BPläne\274\_III\_Steinbüchel\_zw\_v\_Knoeringen\_BAB1\_Bruchhauser\_u\_Theodor\_Adorno\_Str\01\_BPlan\01\_Aufstellung  
Dateiname: 2323-10-11\_274\_III\_Anlage\_Geltungsbereich.dwg Zuletzt gespeichert am: 11.10.2023



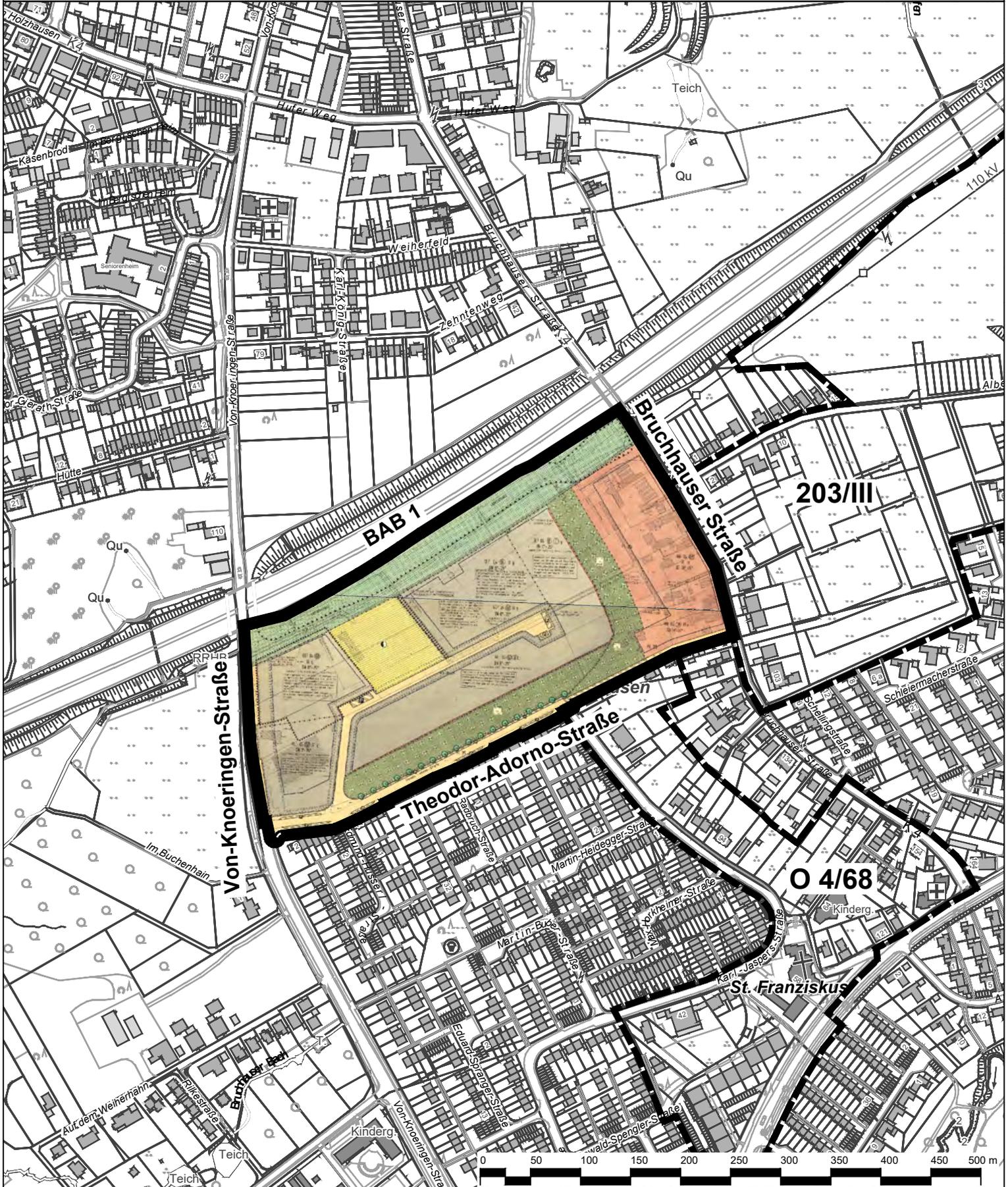
# Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 274/III

"Steinbüchel - zwischen Von-Knoeringen-Straße, Autobahn BAB 1, Bruchhauser Straße und Theodor-Adorno-Straße"

- Geltendes Planungsrecht -

## Anlage 2

zur Vorlage  
Nr. 2023/2466



-  Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101/III "Theodor-Adorno-Straße" (identisch mit Geltungsbereich 274/III in Aufstellung)
-  Geltungsbereiche der angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne

### Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Bebauungsplan Nr. 274/III „Steinbüchel – zwischen Von-Knoeringen-Straße, Autobahn BAB 1, Bruchhauser Straße und Theodor-Adorno-Straße“

Maßstab 1:5000 Stand: Oktober 2023

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Dri Bearb./CAD: Tho Geplottet/gedruckt am: 11.10.2023  
Pfad: G:\613\02\_CAD\_GIS\01\_BPlan\274\_III\_Steinbüchel\_zw\_v\_Knoeringen\_BAB1\_Bruchhauser\_u\_Theodor\_Adorno\_Str\01\_BPlan\01\_Aufstellung  
Dateiname: 2323-10-11\_274\_III\_Anlage\_Geltungsbereich.dwg Zuletzt gespeichert am: 11.10.2023



# Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 274/III

## "Steinbüchel - zwischen Von-Knoeringen-Straße, Autobahn BAB 1, Bruchhauser Straße und Theodor-Adorno-Straße"



**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**



**Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**  
Projekt: Bebauungsplan Nr. 274/III „Steinbüchel – zwischen Von-Knoeringen-Straße, Autobahn BAB 1, Bruchhauser Straße und Theodor-Adorno-Straße“  
Maßstab 1:1000 Stand: Oktober 2023  
Abt.: 613 Sachbearbeitung: Dtl. Bearb./CAD: Tho. Zuletzt gespeichert am: 06.10.2023

