

**STADT LEVERKUSEN**



**BEGRÜNDUNG**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN V 29/ III  
„SCHLEBUSCH – EINZELHANDEL REUTERSTRASSE“  
UND VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN**

**Entwurf für die frühzeitige Beteiligung**



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Verfahren und Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
1.1	Verfahren .....	3
1.2	Geltungsbereich.....	5
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Planungsbindungen</b> .....	<b>7</b>
3.1	Regionalplan .....	7
3.2	Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Bestehendes Planungsrecht .....	7
<b>4</b>	<b>Bestand</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Planung</b> .....	<b>9</b>
5.1	Städtebaulicher Entwurf.....	9
5.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Kennwerte .....	10
5.3	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Nachhaltigkeit des Vorhabens .....	13
<b>6</b>	<b>Verkehrliche und übrige Erschließung</b> .....	<b>14</b>
6.1	Verkehr .....	14
6.2	Verkehrsuntersuchung.....	15
6.3	Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung .....	17
<b>7</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>17</b>
7.1	Menschen .....	17
7.2	Tiere.....	18
7.3	Pflanzen.....	18
7.4	Biologische Vielfalt.....	19
7.5	Natura 2000 / § 30 Bundesnaturschutzgesetz .....	19
7.6	Boden .....	19
7.7	Wasser.....	20
7.8	Klima / Luft.....	20
7.9	Landschafts- und Ortsbild .....	20
7.10	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	21
7.11	Wechselwirkungen.....	21
<b>8</b>	<b>Einzelhandel</b> .....	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Gutachten</b> .....	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>Planvollzug</b> .....	<b>23</b>
<b>11</b>	<b>Statistik</b> .....	<b>23</b>



## **1 Verfahren und Geltungsbereich**

### **1.1 Verfahren**

Der Vorhabenträger (REWE-Group) betreibt seit 2011 konkrete Planungen zur Ansiedelung eines Supermarktes in Leverkusen-Schlebusch. Über verschiedene Grundstücksverträge mit privaten Eigentümern im Bereich Reuterstraße wurde dies vorbereitet. Mit Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 216/ III „Schlebusch – Einzelhandel Reuterstraße“ (Vorlage Nr. 2015/0577 vom 01.06.2015) wurde eine weitreichende Projektierung eingeleitet. Auf der Grundlage der eingegangenen Ergebnisse der erforderlichen Gutachten und Projektplanungen wird nunmehr ein vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 29/III „Schlebusch – Einzelhandel Reuterstraße“ und Vorhaben- und Erschließungsplan in die Wege geleitet. Dieser dient besser dazu, das Vorhaben sowohl zeitlich als auch gestalterisch zu binden und Umbaumaßnahmen des öffentlichen Interesses aus einer Hand vergeben zu können.

Vorbereitend wurde eine erste Abfrage der Fachdienststellen am 24.11.2015 vorgenommen. Es stellte sich heraus, dass neben noch zu ergänzenden Einzelheiten in Fragen der Bodenqualität und der Grüngestaltung die Belange des Verkehrs und der Kanalisierung sowie die Frage der Einzelhandelsverträglichkeit noch ergänzender Prüfungen bedürfen.

Von der Umnutzung sind auch bisher gärtnerisch genutzte Flächen der Thomas-Morus-Schule berührt. Eine erfolgte einvernehmliche Klärung stellt eine wichtige Grundlage für die Fortsetzung des Verfahrens dar. Mit Unterstützung der Schulpflegschaft wurde eine Vereinbarung für die Umnutzung getroffen. Näheres kann der Stellungnahme der Schulkonferenz entnommen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren dient der Förderung der Innenentwicklung. Städtebauliche Entwicklungen sollen durch verschiedene Maßnahmen (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung) auf die bestehenden Siedlungsbereiche konzentriert werden.

Die Voraussetzungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Es handelt sich zunächst um einen Fall der Innenentwicklung. Im vorliegenden Fall befindet sich die Fläche im Siedlungszusammenhang. Mit dem Verfahren wird das Ziel einer Umnutzung (sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung) verfolgt. Dadurch kann die bauliche Struktur an die gewünschte städtebauliche Entwicklung (Stärkung des Nahversorgungszentrums, Schließung von Raumkanten etc.) angepasst werden. Die Fallgruppe gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB ist einschlägig, da die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans deutlich unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Auch die Anwendungsvoraussetzung des § 13a (1) Satz 4 BauGB ist gegeben. Da das durch den VEP geplante Vorhaben einen großflächigen Einzelhandel zwischen 1.200 und 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche darstellt, für den zumindest aus heutiger Sicht Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht



auszuschließen sind, war gemäß § 13a (1) Satz 4 BauGB i. V. m. Nr. 18.8, 18.6.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. V. m. § 3c UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Gemäß Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG ist für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO mit einer Geschossfläche zwischen 1.200 und 5.000 m<sup>2</sup> im Innenbereich oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG durchzuführen. Die Kriterien für diese Vorprüfung ergeben sich aus Anlage 2 zum UVPG. Eine weitere Voraussetzung für eine Vorprüfungspflicht ist nach Nr. 18.8 i. V. m. 18.6.2 der Anlage 1 des UVPG, dass es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. d. § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO handelt. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. d. § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO liegt vor, wenn nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gegeben sind. In § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO ist geregelt, um welche Auswirkungen es sich insbesondere handelt. Ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> werden solche Auswirkungen nach Satz 3 vermutet, doch ist diese Vermutung nach Satz 4 widerlegbar. Eine von dem Vorhabenträger in Auftrag gegebene Auswirkungsanalyse kommt zum Ergebnis, dass durch das Vorhaben weder nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Leverkusen und in den Nachbarkommunen noch wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu erwarten sind. Damit sind wesentliche Kriterien des § 11 Abs. 3 BauNVO bereits abgeprüft und negative Auswirkungen insofern ausgeschlossen worden.

§ 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO nennt darüber hinaus weitere Kriterien, wie etwa schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG sowie Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Es ist zumindest nach heutiger Kenntnis nicht vollständig auszuschließen, dass es derartige Auswirkungen geben könnte; auch die Vermutungsregel streitet dafür. Daher ist derzeit auch die Ausweisung eines Sondergebietes im Bebauungsplan geplant. Andererseits sind solche Auswirkungen auch nach heutigem Kenntnisstand nicht positiv festgestellt. Um auf der sicheren Seite zu sein, wird jedoch davon ausgegangen, dass es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO handelt. Sollte sich diese hier sicherheitshalber getroffene Annahme nicht bestätigen, so ist schon aus diesem Grund keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich.

Die Vorprüfung des Einzelfalles wurde durchgeführt und hat ergeben, dass aufgrund der Vorhabens- und Standortmerkmale des im Plangebiet zulässigen Vorhabens eines großflächigen Einzelhandels nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich voraussichtlich zu erwarten sind. Schutzgebiete und -ausweisungen sind nicht betroffen. Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen nicht, der Eingriff hat bereits stattgefunden bzw. war überwiegend bereits zulässig. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß



§ 3c UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 29/III „Schlebusch – Einzelhandel Reuterstraße“ und Vorhaben- und Erschließungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, da der im Plangebiet vorgesehene großflächige Einzelhandel voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen i. S. d. § 3c UVPG haben wird. Hierzu wird der in Anlage 1 zur Begründung erstellte Bericht der Vorprüfung des Einzelfalles vorgelegt.

Schließlich ist auch die Anwendungsvoraussetzung des § 13a (1) Satz 5 BauGB gegeben. Im Ergebnis kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wird durchgeführt, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu überprüfen, die im BNatSchG mit den Artenschutzvorgaben der Fauna-Flora-Habitat- und der EU-Vogelschutz-Richtlinie angegeben sind. Bislang liegen aus der Vorprüfung solche Erkenntnisse nicht vor. Dennoch ist es zu diesem Zeitpunkt noch nicht gänzlich auszuschließen, dass eine Beeinträchtigung der Artengruppen Reptilien, Säugetiere und Vögel eintreten könnte. Eine weiterführende Art-zu-Art-Analyse wird daher parallel zum weiteren Verfahrensablauf durchgeführt.

Die Planung wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhabenträger (REWE-Group) 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 durch den Vorhabenträger ist, mit Ausnahme des städtischen Grundbesitzes, zu dem die Kaufverträge in Abstimmung befindlich sind, durch entsprechende Optionsverträge sichergestellt.

## 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 29/III „Schlebusch – Einzelhandel Reuterstraße“ und Vorhaben- und Erschließungsplan befindet sich im Stadtteil Schlebusch, westlich der Mülheimer Straße und nördlich des Willy-Brandt-Rings.

Er grenzt im Norden an den Schulhof der Thomas-Morus-Grundschule, im Westen an die grenzständige Bebauung des Flurstückes 361 und im Süden an den Willy-Brandt-Ring. Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze im Wesentlichen an der Ostseite des bestehenden Stichweges (Flurstück 517). Zusätzlich umfasst der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - nicht aber des Vorhaben- und Erschließungsplanes - die Flächen der im Bebauungsplan BP 14/76/III geplant gewesenen Wendeanlage auf den Flurstücken 414 und 416.



Diese Flächen befinden sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und sollen auch nicht mit dem Vorhaben überplant werden. Stattdessen ist es Ziel, die nicht mehr beabsichtigte Planung einer Wendeanlage hinsichtlich ihrer Festsetzung auf die derzeitige Bestandsnutzung als Mischgebiet ohne überbaubare Grundstücksfläche zurückzuführen. Grundsätzlich ist es gemäß § 12 Abs. 4 BauGB möglich, einzelne Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen, wenn es sich um sachnotwendige Ergänzungen in Bezug auf das VEP-Gebiet handelt. Dies ist vorliegend zutreffend, da städtische Flächen in die Planung mit einbezogen werden, um u. a. ergänzende erschließungstechnische Regelungen in dem gebotenen Maße treffen zu können. Konkret ist sicherzustellen, dass am Ende der Erschließungsstraße Reuterstraße eine Wendemöglichkeit eingerichtet wird. Daher wurden Teilflächen der Flurstücke 414 und 416 (siehe oben) in den Geltungsbereich der Planung mit aufgenommen, für die im Bebauungsplan Nr. 102/72 „Franz-Kail-Straße“ eine Verkehrsfläche zum Bau einer Wendeanlage am Ende der Stichstraße zur Reuterstraße geplant war. Da die Wendemöglichkeit nun im Vorhabengebiet geschaffen werden soll, ist die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 102/72 „Franz-Kail-Straße“ obsolet und wird im Zuge des hier in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in ein Mischgebiet ohne überbaubare Grundstücksfläche umgewandelt. Damit ist dieser Bereich nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, sondern nur des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Gebietsgröße beträgt etwa knapp 0,7 ha. Die genaue Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 29/III „Schlebusch – Einzelhandel Reuterstraße“ ist dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 29/III "Schlebusch - Einzelhandel Reuterstraße" zu entnehmen. Dieser umfasst folgende Flurstücke:

37 (teilw.) (Reuterstraße); 265; 267; 346 (teilw.) (Reuterstraße); 362; 363; 364; 365; 372; 382; 410; 414 (teilw.); 416 (teilw.); 426; 427; 433; 517 (teilw.); 557; 584 (teilw.) (Willy-Brandt-Ring).

## **2 Anlass und Ziel der Planung**

Ziel der Planung ist es, die wohnortnahe Grundversorgung im Einzugsbereich sicher zu stellen. Das ausgewiesene Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Ring/Mülheimer Straße soll dadurch in seiner Funktion gestärkt werden. Die baulichen Strukturen entlang der Reuterstraße sollen aufgegriffen werden.

Ein kleiner südöstlicher Teil des Schulgeländes der Thomas-Morus-Grundschule (Flurstücke 265, 426 und 433) ist in das Vorhaben mit einbezogen worden, um den Stellplatzbedarf ordnungsgemäß abdecken zu können. Als Ausgleich leistet der Vorhabenträger eine gestalterische Aufwertung des Schulgeländes. Die Veränderungen auf dem Schulgelände werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Mit der Planung wird das Ziel einer innerstädtischen Nutzungsänderung von Gewerbe- bzw. Gartennutzung, bisher überwiegend festgesetzt als Mischgebiet, in Einzelhandelsfläche für Nahversorgung, künftig als Sondergebiet auszuweisen,



verfolgt. Die Erschließung ist teilweise neu herzustellen (Seitenast der Reuterstraße an der Ostseite); teilweise ist die vorhandene Erschließung anzupassen (Reuterstraße vor dem Vorhaben). Die Anbindung an den Willy-Brandt-Ring wurde gutachterlich bewertet. Es sind Umgestaltungsmaßnahmen geplant (Herstellung Rechtsabbieger vom Willy-Brandt-Ring in die Reuterstraße, Fußwegeverbindung durch die Grünanlage zum Supermarkt). Die Aufwendungen werden durch den Vorhabenträger übernommen.

### **3 Planungsbindungen**

#### **3.1 Regionalplan**

Der Regionalplan (GEP Region Köln) der Bezirksregierung Köln aus dem Jahre 2001 weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der seit dem Frühjahr 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt für den Planbereich gemischte Bauflächen dar. Nördlich angrenzend befinden sich Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, konkretisiert als „Kindereinrichtungen“. Der Bebauungsplan enthält als Gebietsart die Festsetzung Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dies entspricht nicht dem wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser kann jedoch gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst werden. Es wird die Darstellung als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ vorgeschlagen.

#### **3.3 Bestehendes Planungsrecht**

Ein (östlicher) Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 102/72 „Franz-Kail-Straße“ aus dem Jahr 1974, der übrige (westliche) Bereich ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Bebauungsplan Nr. 102/72 setzt für die betroffenen Flurstücke (östlicher Plangeltungsbereich des hier in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) ein Mischgebiet in offener zweigeschossiger Bauweise bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Für den bestehenden Weg setzt der Bebauungsplan den Ausbau als 5,5 m breite öffentliche Verkehrsfläche fest. Der Weg ist nicht öffentlich gewidmet, eine geordnete Herrichtung ist bislang nicht erfolgt. Östlich dieses Weges bestehen keine Baurechte. Dort dürfen ausschließlich Nebenanlagen errichtet werden.

Mit Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 29/III „Schlebusch – Einzelhandel Reuterstraße“ werden die entsprechenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 102/72 überlagert. Der Bebauungsplan Nr. V 29/III tritt mit seinen künftigen Festsetzungen mit Rechtswirksamkeit an die Stelle der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 102/72 im Überlappungsbereich. Eines förmlichen Verfahrens zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 102/72 für die sich



überlagernden Festsetzungen bedarf es nicht zwingend, da Bebauungspläne nach dem Grundsatz „lex posterior derogat legi priori“ (*Das spätere Gesetz verdrängt das frühere Gesetz*) auch ohne ausdrücklichen Aufhebungsbeschluss jedenfalls nicht anwendbar sind, wenn ein zeitlich nachfolgender Bebauungsplan erlassen wird, der für denselben Geltungsbereich anderweitige Festsetzungen enthält.

#### **4 Bestand**

Die geodätischen Höhen des Geländes liegen zwischen ca. 64,5 m ü. NHN im Südwesten und ca. 65,5 m ü. NHN im Nordosten. Das Gebiet ist somit nahezu eben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen städtischen Blockinnenbereich mit Randbebauung. Entlang der Reuterstraße besteht eine nur durch einige Zufahrten unterbrochene durchgehende Straßenflucht; hier befinden sich gastronomische und gewerbliche Betriebe (u. a. Heizungsinstallation, Vertrieb von Autobatterien), teilweise mit darüber liegenden Wohnungen. Ein erheblicher Teil des Innenbereiches ist mit eingeschossigen Nebengebäuden, gewerblichen Bauten und Garagen bebaut. Die nicht überbauten Flächen sind teilweise versiegelt und werden größtenteils als Stellplätze genutzt. Im nördlichen Bereich werden einige Flurstücke als Garten genutzt. Der Schulhof der Thomas-Morus-Grundschule bildet dort eine größere Freifläche.

Die Umgebung westlich des Plangebietes wird vornehmlich von zweigeschossiger Wohnbebauung geprägt. Südwestlich des Plangebietes, an der Kreuzung Reuterstraße/Linienstraße/Willy-Brandt-Ring, befindet sich ein drei- bis fünfgeschossiger Gebäudekomplex, zum Teil mit erdgeschossiger Gastronomienutzung.

Bei der Bebauung entlang der Mülheimer Straße handelt es sich entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 102/72 um meist dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser. Hier befindet sich ein Nahversorgungszentrum für den südlichen Bereich von Schlebusch. Mülheimer Straße und Willy-Brandt-Ring stellen wichtige überörtliche Verkehrsachsen dar.

Im öffentlichen Straßenraum der Reuterstraße sind im östlichen Abschnitt heute ca. 14 öffentliche Parkplätze vorhanden (3 Senkrechtparkstände und 11 Längsparkstände). Der bestehende Weg (Seitenast der Reuterstraße) wird zu Anlieferungszwecken für die Geschäfte an der Mülheimer Straße genutzt und dient außerdem als Erschließung für die zu diesen Gebäuden gehörenden Garagen und Stellplätze.

Die Reuterstraße in Höhe des Projektstandortes dient am Karnevalssamstag als Aufstellfläche für den örtlichen Karnevalsumzug. In der Folge ist der Markt zu dieser Zeit eingeschränkt anfahrbar. Der Vorhabenträger hat sein Interesse bekundet, sich am Karnevalszug angemessen zu beteiligen. Die Planrealisierung wird den gewohnten Brauchtumsgepflogenheiten nicht im Wege stehen.





## 5 Planung

Die Planung sieht die Etablierung von großflächigem Nahversorgungseinzelhandel in einem REWE-Supermarkt zuzüglich eines Backshops mit Imbiss und saisonaler Außenverkaufsfläche vor.

### 5.1 Städtebaulicher Entwurf

Städtebauliches Ziel ist es, den Bebauungsrahmen an der Reuterstraße weitestgehend zu schließen. Aus diesem Grund ist der Markt im Anschluss an die bestehende Blockrandbebauung vorgesehen. Infolgedessen ist die Anordnung der notwendigen Stellplatzanlagen in das Blockinnere bedingt. Dies entspricht etwa der vorherrschenden Nutzung westlich des Geltungsbereiches, wo das Stadtbild von einer nahezu geschlossenen Blockrandbebauung geprägt ist. In den Blockinnenbereichen sind überwiegend Nebengebäude sowie daran anschließende Zufahrtshöfe vorhanden. Varianten zu dieser Bauungs- und Erschließungsform bestehen nicht.

Die Planung greift ferner die bisher festgesetzte Erschließung auf, um hieran die Stellplätze zu gliedern. Der Seitenast der Reuterstraße bleibt somit in der bisher vorgesehenen Funktion unbenommen. Die bisherigen Zufahrten für die Garagen und Nebengebäude der Hauptgebäude an der Mülheimer Straße, welche über den Seitenast der Reuterstraße rückwärtig erschlossen sind, bleiben bestehen.

Auf dieser Grundlage stellt der Zugriff auf die im nördlichen Teil des Geltungsbereiches liegenden Flächen (bisheriges Schulhofgelände) eine zwingende Voraussetzung dar, um die im Einzelhandel üblichen Stellplatzkapazitäten zu ermöglichen.

Die hohe Grundstücksausnutzung, die für die Schaffung der Stellplätze erforderlich ist und eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 durch Stellplätze und deren Zufahrten impliziert, ist begründet durch die angestrebte Stärkung des Nahversorgungszentrums „Willy-Brandt-Ring/Mülheimer Straße“. Die Kunden im Supermarkt werden zum Teil auch von dort andere Ziele in der Umgebung aufsuchen, ohne das Fahrzeug erneut zu bewegen (Mitnahmeeffekt). Dies ist städtebaulich zu befürworten, denn es können Parksuchverkehre im Gebiet verringert werden. Allerdings setzt dieses auch die Bereitstellung eines ausreichenden Stellplatzangebotes an einem günstig fußläufig zu erreichenden Ort voraus. Ein solches Angebot kann am Vorhabenstandort geschaffen werden.

Es ist ein Supermarkt mit einem Nahversorgungsvollsortiment von zunächst 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für REWE zzgl. der Verkaufsfläche für eine Bäckerei und Imbiss zzgl. saisonaler Außenverkaufsfläche geplant. Die Nebenflächen für Vorbereitungs- und Kühlräume, Lager, Anlieferung, Sozial- und Technikräume sind mit einer Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> angesetzt.

Das Gebäude ist in der äußeren Ansicht durchgängig eingeschossig wirkend, im Bereich von Nebenräumen im nördlichen Bereich jedoch teilweise zweigeschossig, durch eingeschobene Zwischengeschosse, geplant. Die Oberkante beträgt mindestens 8 m und maximal 9 m Höhe über dem Niveau der vor dem Grundstück



verlaufenden Reuterstraße, zuzüglich einzelner Dachaufbauten für Objektwerbung (REWE-Schriftzug) von 2 m Höhe. Für Photovoltaik-Anlagen kann die maximale Oberkante von 9 m um 1 m überschritten werden. Die Anlagen sind jedoch aus Augenhöhe nicht sichtbar (gegenüber der Attika zurückversetzt).

## 5.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Kennwerte

### Art der baulichen Nutzung

In vorhabenbezogenen Bebauungsplänen erfolgen die planerischen Festsetzungen regelmäßig vorhabenspezifisch und haben dadurch eine Sonderstellung gegenüber einer sogenannten Angebotsplanung anderer Bebauungspläne. Es wird als Gebietsart im Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. In dem Sondergebiet ist ausschließlich ein Betrieb mit großflächigem Nahversorgungseinzelhandel als Vollsortiment zuzüglich branchenüblichen Nebenanlagen zulässig. Die Verkaufsflächenobergrenze beträgt 1.750 m<sup>2</sup>.

Die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des REWE-Marktes belegt die Verträglichkeit o. g. Verkaufsfläche.

### Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festzusetzende Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für Gebäude (REWE-Markt und die o. g. ergänzenden Nutzungen) GRZ 0,4. Damit liegt die zulässige Grundfläche für Gebäude unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO von GRZ 0,8 für sonstige Sondergebiete. Sie entspricht der GRZ für Mischgebiete analog der Nutzung und des Maßstabes der umgebenden Gebiete. Aus dieser städtebaulichen Sicht steht die Planung nicht in Konflikt zu dem Nahversorgungszentrum östlich und den Mischgebieten westlich davon.

Die zulässige Grundfläche von GRZ 0,4 soll durch Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Dies wurde festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 entspricht dem Gebot des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Eine effektive Ausnutzung des Baugrundstückes im Zuge der Nachverdichtung vermeidet die Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle. Dadurch wird auch die ergänzende Festsetzung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO begründet, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf. Die Grünflächenanteile des Vorhabengrundstückes sollen möglichst gering gehalten werden, um den Unterhaltungsaufwand zu minimieren. Außerdem soll der Supermarkt möglichst freigestellt werden, um Dunkel- oder Angsträume zu vermeiden. Das Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Ring/Mülheimer Straße soll durch diese letzte verbleibende Ergänzungsmöglichkeit gestärkt werden und dadurch ein möglicher Impuls zur Aufwertung des umliegenden Geschäftszentrums einhergehen. Aus diesem Grund soll das Vorhaben nicht reduziert werden. Dies gilt insbesondere für die Stellplatzanlage. Die Kunden im Supermarkt sollen die Gelegenheit haben, nach



ihrem Einkauf im Markt auch weitere Ziele in der Umgebung aufzusuchen, ohne das Fahrzeug dazu bewegen zu müssen (Mitnahmeeffekt). Dies ist städtebaulich zu befürworten, denn es können Parksuchverkehre im Gebiet vermindert werden.

Es werden allerdings geeignete Minderungsmaßnahmen ergriffen. So wurden u. a. die Abstände zu den nördlichen Nachbarparzellen (Thomas-Morus-Schule) vergrößert und diese werden umfassend begrünt. Es werden Baumscheiben von 6 m<sup>2</sup> Größe als Mindestanforderung für die Stellplatzbegrünung festgesetzt und die Mitarbeiterstellplätze im Norden werden mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Drainpflaster oder Pflaster mit Rasenfugen hergestellt. Letztlich wird zum Ausgleich der erhöhten baulichen Dichtewerte in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtgrün die öffentliche Freifläche zwischen Willy-Brandt-Ring und Reuterstraße von bestehendem Pflasterbelag und anderen Einbauten freigestellt und als durchgehende Grünfläche angelegt. Die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens im Plangebiet werden dadurch gemindert.

Als ausgleichende Maßnahme wurde zunächst auch eine Dachbegrünung in Erwägung gezogen. Da es sich bei dem Standort allerdings nicht um eine städtische Wärmeinsel handelt, wurde im Zuge der Abwägung aus stadtklimatischer Sicht in Übereinkunft mit dem Fachbereich 32 einer Photovoltaik-Anlage auf den Dachflächen des REWE-Marktes der Vorzug vor einer Dachbegrünung gegeben. Eine extensive Dachbegrünung wird allerdings für die Überdachung der Anlieferung festgesetzt. Aus Sicht des Vorhabenträgers werden damit alle sinnvoll ergreifbaren Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie ausgleichende Maßnahmen berücksichtigt.

Einer Geschossflächenzahl (GFZ) bedarf es nicht, da mit Baugrenze und Gebäudehöhe die städtebaulichen Raumkanten hinreichend aufgezeigt sind.

Für den Supermarkt wird eine Mindesthöhe (Oberkante - OK) von 8,00 m und eine Maximalhöhe (OK) von 9,00 m über NHN festgesetzt. Die Mindesthöhe greift die Höhe der Nachbarschaftsbebauung auf, die im Grundsatz fortgeführt werden soll. Die Maximalhöhe stellt sicher, dass das Gebäude im Hinblick auf die Fassadenansicht von der Reuterstraße die Nachbarschaftsbebauung nicht dominiert. Die überdachte und umschlossene Hauptanlieferung im nordwestlichen Teil des Gebäudes erhält eine Oberkante von 4,50 m bei einer lichten Höhe darunter von 4,30 m. Dies entspricht der Höhe eines in etwa eingeschossigen Anbaus und folgt somit dem derzeit vorhandenen Bestand in den hinteren Grundstücksbereichen der Planumgebung.

Es ist beabsichtigt, neben der Nutzung im Erdgeschoss auch Sozialräume in einem Obergeschoss als eingeschobenes Zwischengeschoss zu ermöglichen. Ziel ist eine effektivere Ausnutzung von Grund und Boden in Verbindung mit einer dem Umfeld angemessenen baulichen Gestalt des Baukörpers. Aus diesem Grund wird die Regelung getroffen, dass maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Die zweite Geschoss-Ebene wird von außen jedoch nicht sichtbar sein.

#### Baulinien/Baugrenzen/Bauweise



An der Ost- und an der Südseite des Objekt-Geländes wird eine Baulinie festgesetzt, im Übrigen Baugrenzen. Die Baulinie an der Südseite greift die Bauflucht entlang der Reuterstraße auf, welche fortgesetzt werden soll. Dies entspricht auch dem derzeit noch vorhandenen Gebäudebestand, welcher abgebrochen und durch den Neubau des REWE-Marktes ersetzt wird. Analog gilt dieses für die Baulinie an der Westseite, wo heute ebenfalls grenzständige Bebauung besteht. Es soll auch zukünftig hier einseitig an die Nachbargrenze an die auf gleicher Länge vorhandene grenzständige Bebauung angebaut werden. Dies entspricht der typischen Baustruktur in diesem Quartier mit einer Abfolge von einseitig „Rücken an Rücken“ in die Tiefe der Grundstücke hinein aneinander gestellten Baulichkeiten im Wechsel mit Hofbildungen auf den angebauten Grundstücksseiten abgewandten Teilen der Grundstücke. Die neue Bebauung auf dem REWE-Grundstück wird allerdings mit mindestens 8,00 m bis maximal 9,00 m Oberkante im rückwärtigen Bereich höher als der derzeit dort noch eingeschossig vorhandene Bestand im Vorhabengrundstück entlang der Nachbargrenze errichtet werden. Die geplante Nutzung als Supermarkt lässt keine niedrigeren Gebäudehöhen aus funktionalen Gründen zu. Es ist die Festsetzung einer Baulinie erforderlich, da ansonsten das Gebäude in den Bereichen oberhalb der eingeschossigen Bestandsbebauung gegenüber der Grundstücksgrenze seitlichen Grenzabstand nehmen müsste. Funktional ist es nicht möglich, einen Supermarkt mit Rücksprüngen in den aufgehenden Wänden zu realisieren. Der Markt müsste in der Folge insgesamt mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, was städtebaulich eine nicht gewollte „Lücke“ im Bebauungszusammenhang erzeugen würde.

Die Festsetzung der einseitigen Grenzbebauung ist städtebaulich vertretbar, da

- a) keine Fenster oder Gebäudeöffnungen beim Planobjekt entlang der Nachbarseite geplant sind,
- b) die Belichtung und Besonnung des Nachbargrundstückes nicht maßgeblich beeinträchtigt wird, da auf der Westseite Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Fenster und Öffnungen zum Planprojekt hin vorhanden sind,
- c) die gewählte Bebauungsform die optimale optische und akustische Abschirmung zwischen den Nachbarnutzungen ermöglicht. Nachbarliche Spannungen können dadurch vermieden werden.

Weiter nordwärts – also dort, wo auf den beiden aneinander stoßenden Grundstücksgrenzen derzeit noch keine Bebauung vorhanden ist – wird auf der Plangebietsseite die Anlieferung des REWE-Marktes entstehen. Die Anlieferung erfolgt geschlossen, also innerhalb des Vorhabengebäudes. Zum westlichen Nachbarn hin wird eine grenzständige Wand von 4,50 m Höhe entstehen. Diese deutlich niedrigere Grenzbebauung wird ebenfalls städtebaulich als vertretbar angesehen, da

- a) Freisitze, Gärten oder andere Außenwohnbereiche auf der benachbarten Grundstücksseite nicht betroffen sind,
- b) die Anlieferung in ein Gebäude zu integrieren (sprich „einzuhausen“) Störungen



der Nachbarschaft vermeidet.

Die Weiterführung der Grenzwand in Richtung Norden als Mauer in Massivbauweise mit 2,00 m Höhe und einem im Bebauungsplan festgesetzten Schalldämmmaß löst im Übrigen keine weitergehenden Abstandsflächen aus. Die Maßnahme ist sinnvoll, um vermeidbare Geräuscheinträge in das Nachbargrundstück von der Stellplatzanlage im Tagzeitraum auszuschließen.

### 5.3 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Nachhaltigkeit des Vorhabens

Es sind seitens des Vorhabenträgers die folgenden wesentlichen Nachhaltigkeitsmaßnahmen für den REWE-Markt vorgesehen:

#### Zertifizierung:

- angestrebt: „Gold“-Zertifikat nach den Anforderungen der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)

#### Hohe Energieeffizienz:

- hoher Dämmstandard, gut gedämmtes Gebäude
- durchgängig geschlossene Kühlmöbel (Normalkühlung und Tiefkühlung)
- flächendeckende LED-Beleuchtung
- warenoptimierte Tageslichtintegration
- Abwärmenutzung aus der zentralen Gewerbekälte
- Wärmerückgewinnung
- Monitoring des Marktes über ECO-Link-Anlage mit kontinuierlicher Kontrolle aller Stromverbraucher (Heizung, Lüftung, Kühlung, Beleuchtung, Gewerbekälte)
- Energieeinsparung durch Reduzierung des Frischluftanteils auf das für Mitarbeiter und Kunden notwendige Mindestmaß mittels CO<sub>2</sub>-Steuerung
- knapp 50 % weniger Energieverbrauch im Vergleich zu einem Standardbau

#### Architektur:

- Tageslichtarchitektur (Lichtkuppeln, große Lichtbänder in 3 Fassaden sowie große verglaste Fassadenbereiche Richtung Reuterstraße)
- offene Dachkonstruktion mit Holzbindern

#### Baustoffe:

- Verwendung ökologisch zertifizierter Baustoffe
- Frontfassade aus Holz-Sandwich-Elementen mit Zellulosedämmung
- Sortenreine Verbauung, dadurch getrennter Rückbau möglich



- Kontrolle durch Ausschreibung, Nachunternehmerschulung und baubegleitender Qualitätssicherung mittels Baubiologen
- Verwendung nachwachsender Rohstoffe (Holzbinder)

#### Komfort:

- Barrierefreiheit (barrierefreier Verkaufsraum, Behinderten-WC)
- Bildung behaglicher Temperaturzonen (Kassenarbeitsplätze 21 °C)
- Einkaufen mit/bei Tageslicht (hoher visueller Komfort)
- Sicherstellung des Außenbezugs der Kassenarbeitsplätze (visueller Komfort, Ausblick)
- gesundes Raumklima durch die Verwendung von emissionsarmen und ökologischen Baustoffen

#### Sonstiges:

- 100 %ige Versorgung mit zertifiziertem Grünstrom
- Betrieb der Kälteanlagen mit natürlichem Kältemittel
- kein Gasanschluss notwendig
- Nutzung von Regenwasser

## **6 Verkehrliche und übrige Erschließung**

### **6.1 Verkehr**

Die straßenverkehrliche Erschließung des Supermarktes von der Reuterstraße ist vorhanden. Ein noch auszubauender Seitenast der Reuterstraße (Flurstück 517) wird erstmalig zu Lasten des Vorhabenträgers hergestellt und zur öffentlichen Widmung vorgesehen. Hierüber erfolgt die innere Erschließung des Vorhabenbereiches. Das Plangebiet wurde auf die Flächen bis zum Willy-Brandt-Ring ausgedehnt, weil die äußere Erschließung verkehrlicher Anpassungen bedarf.

Die Stellplatzanlage wird ca. 90 bis 113 Stellplätze umfassen. Die Zufahrt erfolgt über die Reuterstraße im Süden unter Einbeziehung des seitlichen Astes der Reuterstraße auf der Ostseite des Plangebietes. Dieser Seitenast wird zu Lasten des Vorhabenträgers ausgebaut und steht nach Ausbau zur öffentlichen Widmung als Straßenverkehrsfläche der Stadt Leverkusen und der Öffentlichkeit weiterhin zur Verfügung. Am Ende dieses Seitenastes befindet sich eine Wendeanlage, die ebenfalls öffentlich gewidmet wird. Diese war in der ursprünglichen Bebauungsplanung (B-Plan Nr. 102/72) auf der Ostseite des Stichweges geplant. Nun wird sie in das Vorhabengebiet nach Westen ausgreifen, so dass die privaten Grundstücke auf der Ostseite durch den Bau flächenmäßig nicht belastet werden, wie es bei einer Umsetzung der rechtsgültigen Bebauungsplanung der Fall gewesen wäre.



Fußläufig ist der Eingang des Supermarktes von der Ostseite und Westseite in etwa der Gebäudemitte über die Reuterstraße günstig und verkehrssicher erreichbar.

Im öffentlichen Straßenraum der Reuterstraße sind im östlichen Abschnitt heute ca. 14 öffentliche Parkplätze vorhanden (3 Senkrechtparkstände und 11 Längsparkstände). Zukünftig wird es erforderlich sein, diese Stellplätze aufzulösen, damit das Fahrtenaufkommen des geplanten REWE-Marktes sicher abgewickelt werden kann, alle Begegnungsfälle möglich sind und Lieferfahrzeuge ein- und ausfahren können. Hierzu sollen durch den Vorhabenträger auf der Südseite der Reuterstraße ca. 21 Parkplätze (Schaffung von 7 zusätzlichen Parkplätzen) in Senkrechtaufstellung im Bereich der Grüninsel zwischen Reuterstraße und Willy-Brandt-Ring neu angelegt werden. Dies wird vertraglich geregelt.

## 6.2 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Verkehrsuntersuchung REWE-Markt Reuterstraße in Leverkusen, Schüßler-Plan, Köln, März 2016) wurde das aus der geplanten Nutzung zu erwartende Fahrtenaufkommen ermittelt. Es wurde dabei prognostiziert, wie sich das zusätzliche Fahrtenaufkommen im umliegenden Straßennetz künftig verteilt.

Der Knotenpunkt Willy-Brandt-Ring/Mülheimer Straße/Bensberger Straße ist der am stärksten belastete Knoten im Verkehrsnetz der Umgebung des Plangebietes. Die Leistungsfähigkeitsberechnung zeigt bereits für den Analysefall (Ist-Situation ohne Planung) eine sehr hohe Auslastung in einzelnen Strömen. So lassen die in beiden Geradeausrichtungen des Willy-Brandt-Ringes und in der Mülheimer Straße von Süden ermittelten Wartezeiten von mehr als 100 Sekunden nur eine Zuordnung zur Qualitätsstufe F (Wartezeiten > 100 Sekunden) zu. Die vor Ort zu beobachtenden Überlastungserscheinungen (lange Rückstaus, mehrfaches Anhalten vor dem Passieren des Knotenpunktes), bestätigen die rechnerisch ermittelten Leistungsfähigkeitsdefizite. Zukünftig wird sich die Situation an diesem Knotenpunkt weiter dadurch verschärfen, dass bei der Signalsteuerung die Belange von Blinden und Mobilitätsbehinderten stärker zu berücksichtigen sind. Grundsätzlich ist auch eine als alternative Betriebsform für einen signalisierten Knotenpunkt in Form eines Kreisverkehrs in Betracht worden.

Die zusammenfassende Betrachtung der Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen für alle untersuchten Knoten zeigt, dass für den Knotenpunkt Willy-Brandt-Ring/Mülheimer Straße, eine hohe Verkehrsbelastung ermittelt wurde, dass das zusätzliche Fahrtenaufkommen zum REWE-Markt zu einer Zunahme der Freigabeanforderungen für die Linksabbieger aus Richtung Westen in die Reuterstraße führt. In der Folge wird der Verkehrsfluss von Ost nach West zukünftig häufiger unterbrochen, dies führt zu einer größeren Zahl von Halten. Zusätzlich nimmt die Zahl der Rechtsabbieger von Osten in die Reuterstraße zu. Vor diesem Hintergrund sollte an diesem Knotenpunkt eine zusätzliche Rechtsabbiegerspur anstelle der heute ungenutzten Bushaltestelle geschaffen werden. Damit kann der Verkehrsfluss in Richtung Westen insofern verbessert werden, dass den Rechtsabbiegern eine eigene Spur zur Verfügung steht und nachfolgende



Fahrzeuge nicht durch abbremsende Rechtsabbieger behindert werden.

Es werden im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung die folgenden Maßnahmen empfohlen:

die Rechtsabbiegesituation im Willy-Brandt-Ring, Fahrtrichtung Westen in die Reuterstraße hinein, soll durch bauliche Maßnahmen verbessert werden; die Fußgängerquerung über den Willy-Brandt-Ring erhält eine längere Grünzeit. Das Schulwegkonzept der Stadt Leverkusen zeigt, dass die ausgewiesenen Schulwege zur Thomas-Morus-Grundschule über die signalisierte Einmündung Willy-Brandt-Ring/Reuterstraße zur Johannes-Dott-Straße und aus westlicher Richtung entlang der Reuterstraße führen. In Verbindung mit dem geplanten REWE-Markt sind daher zwei Orte besonders zu betrachten. Dies sind zum einen die Überquerung der Reuterstraße vor dem Kreisverkehrsplatz mit der Linienstraße/Johannes-Dott-Straße und zum anderen die Überquerung der Stichstraße zum geplanten REWE-Markt und der neuen Parkplatzzufahrt. An der Querungsstelle Reuterstraße vor dem Kreisverkehrsplatz umfasst die Verkehrszunahme zu Schulbeginn in der Zeit von 7:00 – 8:00 Uhr etwa 2 Kfz und ist daher als vernachlässigbar anzusehen. Nach Schulschluss in der höchstbelasteten Nachmittagsstunde sind bis zu ca. 40 Kfz/h zu erwarten. Vor dem Hintergrund der geringen Vorbelastung stellt dies zwar eine relativ starke Zunahme dar. Da jedoch die Querschnittsbelastung mit ca. 130 Kfz/h außerhalb der Schulzeit liegt und sehr gering ist, bestehen hier aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken. An der Überquerung der Stichstraße zum geplanten REWE-Markt und der neuen Parkplatzzufahrt ist am Morgen zu Schulbeginn in Höhe der Parkplatzzufahrt mit ca. 10 Kfz-Bewegungen und damit einem geringen Fahrtenaufkommen zu rechnen. Am Nachmittag hingegen ist in der höchstbelasteten Stunde mit ca. 220 Kfz-Bewegungen ein deutlich höheres Fahrtenaufkommen zu erwarten. Diese Größenordnung stellt im innerstädtischen Bereich für Grundstückszufahrten und Einmündungen eine durchaus übliche Größenordnung dar. Bei der baulichen Gestaltung der Grundstückszufahrt ist darauf zu achten, dass der Einmündungsbereich gut einsehbar ist und nicht durch aufgehende Baustellen versperrt wird. In diesem Zusammenhang sollte auf die gegenüber der Einmündung liegenden Parkstände verzichtet werden, so dass Rangiervorgänge möglich sind. Die Umsetzung der zuvor vorgeschlagenen Maßnahmen soll im Rahmen des vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrages nach den jeweils bestehenden Erfordernissen geregelt werden.

Es ist ferner zu erwarten, dass Kunden anstelle der direkten Fahrtstrecke über das übergeordnete Straßennetz des Willy-Brandt-Ringes, der Mülheimer Straße und des Carl-Karstens-Ringes auch das nachgeordnete Netz benutzen, um den Markt zu erreichen. Hier ist vor allem in den Spitzenstunden gebietsfremder Durchgangsverkehr durch die Johannes-Dott-Straße nicht auszuschließen, weil Kunden des REWE-Marktes versuchen, die hochbelasteten Knotenpunkte Karl-Carstens-Ring/Willy-Brandt-Ring und Mülheimer Straße/Willy-Brandt-Ring zu umfahren. Aus dem Grund sind diese Verkehre in der Verkehrsuntersuchung mit berücksichtigt. Diese Verdrängungseffekte finden bereits heute in den Spitzenstunden aufgrund der vorhandenen Überlastungen an den Knotenpunkten





statt.

### **6.3 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Trinkwasser (auch Löschwasser), Telekommunikation etc. kann in ausreichendem Maße über die bestehenden Netze, die in der Nachbarschaft bereit liegen und in das Gebiet zu verlängern sind, sichergestellt werden. Die Ableitung von Schmutzwasser ist ebenfalls ordnungsgemäß herstellbar. Hinsichtlich der Regenwasserableitung sind weitergehende Maßnahmen zu prüfen. Das Kanalnetz ist weitgehend ausgelastet. Neben der Möglichkeit der Versickerung und der Rückhaltung von Regenwasser auf dem Plangrundstück mit gedrosselter Ableitung muss gegebenenfalls eine Ertüchtigung des Kanalnetzes auf Kosten des Vorhabenträgers vorgenommen werden.

## **7 Umweltbelange**

### **7.1 Menschen**

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung und das Verkehrsaufkommen auf den Straßen „Mülheimer Straße“ und „Willy-Brandt-Ring“ vorbelastet.

Die Umgebung des Plangebietes ist planungsrechtlich nicht durch störungsempfindliche Nutzungen geprägt. Es finden sich eine öffentliche Grundschule (Schulhof), weitere Einzelhandels- und gastronomische Nutzungen an der Mülheimer Straße sowie gewerbliche Nutzungen und Wohnungen in einem Mischgebiet.

Durch die Festsetzung des Sondergebietes ist keine grundsätzliche Unverträglichkeit zu befürchten. Im Nahversorgungszentrum sind Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Die Stellplätze werden entlang des Seitenastes der Reuterstraße angelegt. Die Hauptanlieferung findet innerhalb geschlossener Wände (Einhausung) statt. Eine Grenzmauer von 2,0 m Höhe friedet die Stellplatzanlage, dort wo diese nach Westen nicht baulich umschlossen ist, in Richtung zur Nachbarschaft ein. Dies dient der Vermeidung von Störungen in der Nachbarschaft durch die Stellplatzanlage und den Betrieb des Supermarktes. Es wurde ein Mindest-Schalldämmmaß im Bebauungsplan festgesetzt.

Übliche Schallemissionen des Planobjektes eines REWE-Supermarktes sind:

- Geräuschemissionen der Stellplatzanlage,
- Straßenverkehrslärm-Immissionen,
- Geräuschemissionen der Lkw-Warenanlieferung,
- Haustechnische Anlagen,
- Papierpresscontainer,
- sonntäglicher Betrieb des Backshops.



Diese wurden gutachterlich bewertet (Schalltechnisches Prognosegutachten – Neubau eines REWE-Vollsortimenters in Leverkusen-Schlebusch, Graner+Partner, 05.11.2015). Dabei wurde berücksichtigt, dass die Anlieferungszone der Hauptanlieferung des Objektes in das Gebäude integriert („eingehaust“) gestaltet wird und die weitere Einfriedung des Grundstückes auf der Westseite insgesamt durch eine 2 m hohe Mauer in Massivbauweise mit einem im Bebauungsplan festgesetzten Schalldämmmaß erfolgt. Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte am Tag (06:00 – 22:00 Uhr) an den untersuchten kritischsten Immissionspunkten (IP) der Umgebung (IP 1: Johannes-Dott-Straße 7, im Allgemeinen Wohngebiet/WA, IP 2: Mülheimer Straße 38, im Mischgebiet/MI, IP 3: Reuterstraße 75 im MI ) insgesamt unterschritten werden und abfließender Pkw-Verkehr nach 22:00 Uhr ebenfalls die Immissionsrichtwerte für den Nachtzeitraum einhält. Die im Zusammenhang mit dem Betrieb zu erwartenden Maximalpegel (z. B. Türenschnellen, beschleunigtes Abfahren, Entlüften der Lkw-Betriebsbremse etc.) wurden ebenfalls überprüft. Die prognostizierten einwirkenden Maximalpegel werden im Tag- und Nachtzeitraum auch diesbezüglich eingehalten. Bezüglich des öffentlichen Verkehrslärms ist zusätzlich die TA Lärm, Ziffer 7.4 "Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen", anzuwenden. Demnach sind Fahrzeuggeräusche bei Ein- und Ausfahrt sowie An- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Straßen in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Plan-Objektes entstehen, zu berücksichtigen. Das durch den künftigen REWE-Markt induzierte Verkehrsaufkommen von ca. 1.800 Pkw-Bewegungen (ca. 900 Einfahrten/ca. 900 Ausfahrten) über die Reuterstraße/Willy-Brandt-Ring als Verkehrsachse liegt innerhalb der Grenzen, die sich aus Ziffer 7.4 der TA Lärm ergeben.

In der schalltechnischen Untersuchung zeigt sich, dass Nutzung und Betrieb des REWE-Marktes am vorliegenden Standort im Einklang mit den bestehenden Immissionsschutzvorschriften erfolgen können.

## 7.2 Tiere

Das Plangebiet wurde im Zuge der artenschutz-rechtlichen Voruntersuchung begangen. Hierbei sind alle Bereiche hinsichtlich ihrer spezifischen Habitatstrukturen für gefährdete und seltene Tierarten untersucht worden. Bei der Begehung konnten keine Anhaltspunkte für ein Vorkommen von planungsrelevanten und schutzwürdigen Arten nachgewiesen werden. Aufgrund der möglichen Habitateignung für Fledermäuse (Sommerquartiere), Vögel (Niststandorte) und Zauneidechse (Lebensraum) muss rechtlich im standardisierten Verfahren eine weiterführende artenschutzrechtliche Studie (Art-zu-Art-Analyse Stufe II) im Frühjahr 2016 durchgeführt werden.

Hauptsächlich konnten bei der Begehung des Areals nur allgegenwärtig vorkommende, siedlungstypische Tierarten im Plangebiet vorgefunden werden. Es ist mit keiner erheblichen negativen Wirkung auf diese Tierarten zu rechnen.

## 7.3 Pflanzen

Im Plangebiet konnten keine Vorkommen von geschützten oder gefährdeten



Pflanzenarten nachgewiesen werden. Lediglich häufige Pflanzen, Siedlungsgehölze und nicht heimische Zier- und Straucharten konnten während der Begehung nachgewiesen werden. Auch die vorherrschenden Biotoptypen schließen ein Vorkommen von geschützten und seltenen Pflanzen aus. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf Pflanzen ist nicht zu erwarten.

Der Baumbestand im Plangebiet einschließlich der Grünanlage zwischen Willy-Brandt-Ring und Reuterstraße wurde durch den Fachbereich Stadtgrün bewertet. Im Objektbereich selbst wurden drei erhaltenswürdige Bäume identifiziert. Einer davon (an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches zum Flurstück 93) kann in das Konzept integriert werden und wird entsprechend zum Erhalt festgesetzt. Drei weitere Bäume sind bedingt erhaltenswert. Von diesen kann wiederum auch einer (ebenfalls an der nördlichen Grenze) in das Konzept integriert werden. Es erfolgt eine entsprechende Festsetzung. Drei Bäume sind nicht erhaltenswert. Ersatzpflanzungen für die beiden o. g. erhaltenswürdigen, aber nicht in das Konzept integrierbaren Bäume können in der öffentlichen Grünanlage zwischen Willy-Brandt-Ring und Reuterstraße erfolgen. Im Übrigen sind Begrünungsmaßnahmen im Rahmen der Stellplatzanlage vorgesehen. In der öffentlichen Grünanlage können alle dort erhaltenswerten Bäume (6 Stück) auch gesichert werden.

#### 7.4 **Biologische Vielfalt**

Die Biodiversität zeichnet sich im Geltungsbereich vor allem durch häufige und siedlungsraumtypische Arten und Ökosysteme aus. Mit der Durchführung des Vorhabens werden keine seltenen Lebensräume sowie Ökosysteme geschädigt oder zerstört. Demzufolge ist mit keiner Beeinträchtigung der Biodiversität im Plangebiet zu rechnen.

#### 7.5 **Natura 2000/§ 30 Bundesnaturschutzgesetz**

Gebiete des Netzes Natura 2000, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet ebenso wie in dessen Umfeld nicht vorhanden.

#### 7.6 **Boden**

Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Böden. Die Böden sind oftmals versiegelt, intensiv genutzt oder überbaut. Sie nehmen keine bedeutsamen Funktionen im Landschaftshaushalt wahr.

Es liegen diesbezüglich an Untersuchungen/Gutachten die folgenden fachtechnischen Beiträge zur Planung vor:

- *Historische Recherche* (Krauss & Partner GmbH, 28.10.2015),
- *Orientierende Untersuchung des Untergrundes* (Krauss & Partner GmbH, 09.11.2015),
- *Gebäudeschadstoffkataster für den Gebäudebestand* (Krauss & Partner GmbH, 11.11.2015),



- *Geotechnische Kurzstellungnahme: Ergänzende zur orientierenden Untersuchung in Leverkusen, Reuterstraße 63-71* (Krauss & Partner GmbH, 01.12.2015).

Es wurde eine historische Recherche vorgenommen und darauf aufbauend Untergrunderkundungen in Form von Bohrungen und der Untersuchung von Bodenproben im Hinblick auf eine potentielle Altlastensituation. Eine Gefährdung der Schutzgüter "Mensch" und "Grundwasser" ist auf der Basis der analysierten Schadstoffe insgesamt nicht zu befürchten. Hinweise auf Gefährdungen von anderen Schutzgütern konnten im Rahmen der orientierenden Untersuchung nicht festgestellt werden. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse sind weiterführende Untersuchungen somit nicht erforderlich. Ergänzend wurde eine Bodenluftuntersuchung durchgeführt. Der Bereich befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes. Die Bohrungen hierzu wurden vorgenommen, um ausschließen zu können, dass auf dem Plangebiet Einträge über eventuelle nutzungsspezifische Verunreinigungen des Nachbargrundstückes „Reuterstraße 61“ stattgefunden haben, auf dem sich ehemals eine chemische Reinigung befand. Es wird gutachterlicherseits empfohlen, nach der Durchführung der Abrissarbeiten an der unmittelbaren Grundstücksgrenze weitere Untersuchungen durchzuführen, um eventuelle bauliche Maßnahmen abschließend zu diskutieren.

#### **7.7 Wasser**

Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung und Versiegelung nimmt das Plangebiet keine Funktionen für die Grundwasserregeneration wahr. Grundwasser geprüfte Bereiche sind nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht festgesetzt oder geplant.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Bebauungsplan liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

#### **7.8 Klima/Luft**

Das Plangebiet ist intensiv genutzt und teilweise versiegelt. Grünflächen und Gehölzbestände bestehen vereinzelt. Es gibt keine emittierenden industriellen Nutzungen, und solche sind auch nicht geplant. Verkehrsbedingte Emissionen entstehen durch die bestehende Nutzung. Mit der Planaufstellung sind keine erheblichen neuen Emissionen verbunden.

Das Plangebiet nimmt keine klimatischen Ausgleichsfunktionen wahr. Mit der Planung ist keine Verschlechterung der Situation verbunden.

Der Bebauungsplan ermöglicht den Einsatz von Photovoltaik. Der neue Supermarkt entspricht den aktuellen Energiesparstandards und trägt somit zur Verringerung von Emissionen bei.

#### **7.9 Landschafts- und Ortsbild**

Das Landschafts- bzw. Stadtbild im Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung als innerstädtischer Raum geprägt. Besondere stadtbildprägende Funktionen sind nicht vorhanden. Mit der Planung ist keine wesentliche Änderung und keine Verschlechterung der Situation verbunden.



### 7.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet weist keine Objekte des Denkmalschutzes auf. Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern liegen ebenfalls nicht vor. Sollten während der Bauarbeiten Funde auftreten, ergehen entsprechende Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

### 7.11 Wechselwirkungen

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung als städtischer Raum ohne besondere für den Natur- und Landschaftshaushalt bedeutsame Wechselbeziehungen gekennzeichnet.

## 8 Einzelhandel

Die BBE Handelsberatung GmbH hat eine umfassende Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines REWE-Supermarktes an der Reuterstraße in Leverkusen-Schlebusch (Stand Februar 2016) erstellt. Das Gutachten enthält folgende zentrale Ergebnisse:

Das Planvorhaben stellt einen Nahversorgungsbetrieb in einer marktüblichen Größe dar. Von dem geplanten Supermarkt werden neben den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren in untergeordnetem Umfang sonstige Nonfood-Sortimente (u. a. Tierfutter, Haushaltswaren, Schreib- und Spielwaren, Fotoartikel) angeboten. Die Ansiedlung des Marktes macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Deshalb ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob im Falle einer Realisierung des Planvorhabens nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Leverkusen und in den Nachbarkommunen zu erwarten sind.

Der Vorhabenstandort lässt sich dem Nahversorgungszentrum Mülheimer Straße / Willy-Brandt-Ring räumlich zuordnen und liegt damit in einem Bereich, in dem nach den Zielen des Nahversorgungskonzepts der Stadt Leverkusen die Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung und großflächige Lebensmittelmärkte grundsätzlich bevorzugt verortet werden sollen. Da das Nahversorgungszentrum Mülheimer Straße/Willy-Brandt-Ring derzeit über keinen strukturprägenden Lebensmittelanbieter verfügt und nur wenige kleinere Anbieter ansässig sind, nimmt das Nahversorgungszentrum Mülheimer Straße/Willy-Brandt-Ring seine Nahversorgungsfunktion derzeit unzureichend wahr. Somit ist das Planvorhaben zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums geeignet.

Das Einzugsgebiet des Planvorhabens umfasst im Wesentlichen den tatsächlichen fußläufigen Naheinzugsbereich. Im Einzugsgebiet leben insgesamt rd. 7.200 Einwohner, die über ein Nachfragevolumen in den relevanten Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren von rd. 20,6 Mio. € verfügen. Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht das Gesamtvorhaben eine jährliche



Umsatzleistung von insgesamt rd. 7,0 Mio. €. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfällt hiervon ein Anteil von rd. 6,3 Mio. €. Der zu erwartende nahversorgungsrelevante Gesamtumsatz des Planvorhabens von rd. 6,3 Mio. € entspricht gemessen am Kaufkraftpotenzial im Nahbereich (20,6 Mio. €) einem Anteil von rd. 31 %. Damit liegt das Planvorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.750 m<sup>2</sup> unterhalb jener Obergrenze für den Verhältniswert von Umsatz und Kaufkraft von 35 %, die der Einzelhandelserlass (für großflächige Nahversorgungsanbieter) dahingehend definiert, dass ein entsprechender Betrieb noch überwiegend der Nahversorgung dient.

Der prognostizierte Umsatz wird in erster Linie zu Lasten größerer Lebensmittelmärkte umverteilt. Bei einem prognostizierten Umsatzverlust von max. 7 % des derzeitigen Umsatzes würden die innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ansässigen Lebensmittelmärkte von der REWE-Ansiedlung in Leverkusen-Schlebusch zwar wettbewerblich tangiert, aber nicht in ihrer Existenz gefährdet. Der Schwellenwert für mögliche negative städtebauliche Effekte von rd. 10 % Umsatzumverteilung wird im Stadtbezirkszentrum Schlebusch deutlich unterschritten.

Es lässt sich festhalten, dass durch die Realisierung des Planvorhabens keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Leverkusen ausgelöst wird. Zugleich ist aufgrund des zu erwartenden Kaufkraftzuflusses von außerhalb der Stadt Leverkusen nicht davon auszugehen, dass außerhalb der Stadt Leverkusen die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung beeinträchtigt wird und die Zutrittschancen von Betrieben gleicher Marktausrichtung durch das Planvorhaben in den Nachbargemeinden eingeschränkt werden. Abschließend lässt sich festhalten, dass im Realisierungsfall der Ansiedlung des Supermarktes in Leverkusen-Schlebusch nicht mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

## 9 Gutachten

Der Begründung liegen folgende Gutachten zugrunde:

- Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13a (1) Satz 4 BauGB in Verbindung mit § 3c Satz 1 UVPG

*B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung mbH und Büro für Freilandforschung (2016): Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13a (1) Satz 4 BauGB in Verbindung mit § 3c Satz 1 UVPG. Trier und Kuhnhöfen (Stand: 02.02.2016)*

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung

*Büro für Freilandforschung (2016): Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I – Relevanzprüfung). Kuhnhöfen (Stand: 31.01.2016)*

- Verkehrsuntersuchung



*Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH (2016): Verkehrsuntersuchung REWE-Markt Reuterstraße 63-71 in Leverkusen. Köln (Stand 07.03.2016)*

- Schalltechnischen Prognosegutachten

*Graner + Partner Ingenieure (2016): schalltechnisches Gutachten öffentlicher Straßenverkehr. Bergisch Gladbach (Stand 24.02.2016)*

- Altlasten (historische Recherche, orientierende Untersuchung, Gebäudeschadstoffkataster, Gutachten Bodenluft)

*Krauss & Partner GmbH (2015): Historische Recherche. Oldenburg (Stand 28.10.2015)*

*Krauss & Partner GmbH (2015): Orientierende Untersuchung des Untergrundes. Oldenburg (Stand 09.11.2015)*

*Krauss & Partner GmbH (2015): Gebäudeschadstoffkataster für den Gebäudebestand. Oldenburg (Stand 11.11.2015)*

*Krauss & Partner GmbH (2015): Geotechnische Kurzstellungnahme: Ergänzende Bodenluftuntersuchungen zur Orientierenden Untersuchung in Leverkusen, Reuterstraße 63-71. Oldenburg (Stand 01.12.2015)*

- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des REWE-Marktes

*BBE Handelsberatung GmbH (2016): Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines REWE-Supermarktes an der Reuterstraße in Leverkusen-Schlebusch. Köln (Stand: 19.02.2016)*

## 10 Planvollzug

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden bodenordnende Maßnahmen durch den Vorhabenträger herbeigeführt. Die Kosten des Planverfahrens werden durch den Vorhabenträger übernommen. Die zur Umsetzung des Marktes erforderlichen Maßnahmen werden als Bestandteil der Vorhabendurchführung vertraglich festgeschrieben. Der Stadt sollen keinerlei Kosten entstehen.

## 11 Statistik

Verkaufsfläche maximal	1.700 m <sup>2</sup>
BGF EG (mit Anlieferung)	ca. 2.300 m <sup>2</sup>
BGF OG (Zwischengeschosse)	ca. 300 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen:	
• städtische Grundstücke (Schulgarten)	1.845 m <sup>2</sup>
• private Grundstücke (Option REWE)	4.557 m <sup>2</sup>
• Anliegerstraße	868 m <sup>2</sup>



•	Summe Plangrundstück	7.270 m <sup>2</sup>
	Stellplätze	90 bis 113

Leverkusen,  
Fachbereich Stadtplanung

Petra Cremer  
Fachbereichsleiterin