



## **STADT LEVERKUSEN**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/ Charlottenburger Straße/Teltower Straße"**

#### **Vorentwurf der Begründung**

Stand: 14. August 2018

Bearbeitung:  
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

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



## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A: Grundlagen und Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Geltungsbereich und Verfahren</b> .....	<b>6</b>
2.1 Geltungsbereich.....	6
2.2 Verfahren.....	6
<b>3. Planungsbindungen</b> .....	<b>7</b>
3.1 Regionalplan.....	7
3.2 Flächennutzungsplan.....	7
3.3 Landschaftsplan.....	8
3.4 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene.....	8
3.5 Bestehendes Planungsrecht.....	8
3.6 Einzelhandelskonzept.....	9
3.7 Vergnügungsstättenkonzept.....	10
3.8 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept.....	10
3.9 Vorhandene Nutzung.....	10
3.10 Denkmalschutz.....	11
3.11 Infrastruktur.....	11
<b>4. Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>12</b>
4.1 Verkehrskonzept.....	14
4.2 Ver- und Entsorgung.....	16
4.3 Boden / Altlasten.....	17
4.4 Immissionsschutz.....	17
<b>5. Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>18</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	18
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
<b>Teil B: Umweltbericht</b> .....	<b>20</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>20</b>
1.1 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes.....	20
1.2 Kurzdarstellung.....	23
1.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes.....	25
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>27</b>
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	27
2.1.1 Schutzgut Menschen/Bevölkerung.....	27
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	28
2.1.3 Schutzgut Boden/Fläche/Altlasten/Kampfmittel.....	28
2.1.4 Schutzgut Wasser.....	29
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima.....	29
2.1.6 Schutzgut Landschaft.....	30
2.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	30
2.1.8 Wechselwirkungen.....	31
2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	31
2.2.1 Schutzgut Menschen/Bevölkerung.....	31
2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	31
2.2.3 Schutzgut Boden/Fläche/Altlasten/Kampfmittel.....	31



2.2.4	Schutzgut Wasser.....	32
2.2.5	Schutzgut Luft und Klima .....	32
2.2.6	Schutzgut Landschaft.....	32
2.2.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	32
2.2.8	Wechselwirkungen .....	32
2.3	Prognose bei Durchführung der Planung .....	32
2.3.1	Schutzgut Menschen/Bevölkerung .....	32
2.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	33
2.3.3	Schutzgut Boden/Fläche/Altlasten/Kampfmittel .....	34
2.3.4	Schutzgut Wasser.....	34
2.3.5	Schutzgut Luft und Klima .....	35
2.3.6	Schutzgut Landschaft.....	35
2.3.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	36
2.3.8	Wechselwirkungen .....	36
2.4	Einsatz erneuerbarer Energien/Energieeffizienz .....	39
2.5	Gefahrenschutz/Risiken/Katastrophen .....	40
2.6	Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen.....	40
2.7	Baubedingte Beeinträchtigungen .....	40
2.8	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	40
2.9	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	40
<b>3.</b>	<b>Beschreibung der u.U. verbleibenden Negativauswirkungen .....</b>	<b>41</b>
4.	Zusätzliche Angaben.....	41
4.1	Beschreibung der Methodik der UP (verwendeten technische Verfahren).....	41
4.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	42
4.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitorings.....	42
5.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	42
<b>Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung.....</b>		<b>43</b>
1.	<b>Auswirkungen der Planung und Abwägung .....</b>	<b>43</b>
2.	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>45</b>
3.	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>45</b>
4.	<b>Kosten .....</b>	<b>45</b>
5.	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>46</b>



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

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

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

Zusätzlich ist die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Stadt Leverkusen sowohl durch Zuwanderung von außen, als auch aus der ansässigen Bevölkerung heraus, nach wie vor gegeben. Die Stadt Leverkusen ist bestrebt, das bestehende Wohnraumangebot weiter auszubauen und in diesem Zuge auch ergänzende Wohnangebote neben den geplanten Nahversorgungseinrichtungen innerhalb des Plangebietes zu entwickeln.

Die vereinzelten Einrichtungen des Einzelhandels an der Charlottenburger Straße stellen sich als Teil des Nahversorgungszentrums „Fettehenne“ sanierungsbedürftig und nicht mehr zeitgemäß dar. Städtebaulich sind hier Mängel zu erkennen. Auf der Ebene unterhalb, an der Teltower Straße und der Berliner Straße, befindet sich ein Garagenhof mit etwa 70 Einstellmöglichkeiten sowie ein sanierungsbedürftiges Denkmal, die ehemalige „Restauration Kuckenbergl“, sowie vereinzelte Wohnhäuser.

Die Grundstücksbesitzerin hat eine neue Konzeption für das Gesamtareal vorgelegt und möchte dieses als modernes und funktionierendes Quartierszentrums „Fettehenne“ entwickeln. Ziel ist es, die Flächen des Geltungsbereiches insgesamt einer Neubebauung zuzuführen im Einzelnen wie folgt:

- Ausweisung einer funktionierenden Erschließung,
- Anlage einer Großgarage,
- Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes,
- Unterbringung ergänzender Versorgungseinrichtungen (Bäcker, Gastronomie, Arztpraxen etc.,
- Ergänzende Wohnnutzungen oberhalb der Einkaufsebene sowie Arztpraxen.

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



Die Ziele wurden am 12.04.2017 in einem Einleitungsantrag für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ verdeutlicht. Dies hat der Rat der Stadt Leverkusen im Rahmen der Vorlage Nr. 2017/1596 (Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens) am 16.10.2017 beschlossen.

Nach dem Einleitungsbeschluss wurde die Planung architektonisch weiter entwickelt. Im Wesentlichen konnte eine große Garage mit 2 Parkebenen entlang der Teltower Straße/Charlottenburger Straße“ zusätzlich angelegt werden. Die Zufahrten sind über die innere Erschließung und über die Teltower Straße, welche im steigenden Verlauf zur darüber liegenden Ebene führt, vorgesehen. Es werden insgesamt etwa 130 Stellplätze entstehen.

Darüber hinaus konnten die Wohnfunktionen in den oberen Ebenen architektonisch und freiräumlich aufgewertet werden. Durch die Lage der Gebäude zueinander ist die Einfügung in die nachbarlichen Wohnquartiere gegeben. Die Höhe der Gebäude oberhalb der Einzelhandels- und Garagenebenen orientiert sich an den vorzufindenden Gebäuden an der Charlottenburger Straße. Entlang der Berliner Straße ist das Denkmal „Restauration Kuckenberg“ (Berliner Straße 39) mit seinem Satteldach architektonisch maßgeblich.

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

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

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Durchführungsvertrag sein, der mit den Vorhabenträgern (Investor) zu schließen sein wird. Die Verfügbarkeit aller privaten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches liegt beim Investor/Vorhabenträger. Derzeit ist als Vorhabenträger Frau Eva Frejno benannt, welche bei der Entwicklung durch die GGW Projektentwicklungsgesellschaft für Gesundheits-, Gewerbe- und Wohnimmobilien UG begleitet wird.



Entlang der Berliner Straße und der Charlottenburger Straße sind wegen der Neuordnung auch geringfügige öffentliche Erschließungsflächen betroffen.

## **2. Geltungsbereich und Verfahren**

### **2.1 Geltungsbereich**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

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

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

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

### **2.2 Verfahren**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen hat auf Antrag der Verfügungsberechtigten für die privaten Grundstücke (Frau Eva Frejno) den Einleitungsbeschluss bereits am 19.06.2017 gemäß Vorlage Nr. 2017/1596 (Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens) gefasst. Der Rat der Stadt Leverkusen hat die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens (Vorlage 2017/1596) am 16.10.2017 beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ wird gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt sowie ein Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB erstellt. Eine erste Abschätzung kann dem Teil B dieser Begründung (Seite 21 ff.) entnommen werden. Für die eingehenderen Ergebnisse werden die noch in Bearbeitung befindlichen Gutachten nach Abstimmung mit den Fachdienststellen auszuwerten sein.

Der wirksame FNP soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB den Planungszielen angepasst werden. Entsprechend wird die 14. Änderung des FNP im Parallelverfahren durchgeführt. Anstelle des bisher dargestellten Wohngebietes



soll der betreffende Abschnitt mit der Darstellung Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ versehen werden.

Gemäß Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sollen zugleich die Fachämter und die Träger öffentlicher Belange eingebunden werden. Auf der Basis der aktuellen Planung sollen zusätzlich erforderliche Gutachten beauftragt und fachliche Stellungnahmen auf Basis der aktualisierten Planung initiiert und eingearbeitet werden.

Folgende Gutachten wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bisher verwendet:

- Artenschutzrechtliche Prüfung: ISR, (2017)
- Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Leverkusen, Berliner Straße (Ortsteil Fettehenne), CIMA Beratung + Management GmbH, Köln vom 04.07.2018.

Folgendes Gutachten bedarf zusätzlicher Ergänzungen (Endfassung folgt im späteren Verfahren), daher ist es nur im Entwurf beigefügt:

- Verkehrsgutachten : Ambrosius Blanke (Entwurf Juli 2018).

Nach derzeitigem Stand werden folgende Gutachten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes noch einzubringen sein.

- Stellungnahme zu Einzelhandelsnutzungen (Festsetzungen und Maßnahmenkatalog)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Schalltechnische Untersuchung
- Bodenerkundung und hydrogeologisches Gutachten
- Denkmalpflege, Gutachten gegenüber Erschütterungen.

### **3. Planungsbindungen**

#### **3.1 Regionalplan**

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

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

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



Der Bebauungsplan soll als Gebietsart die Festsetzung Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erhalten.

Dies entspricht nicht dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Der FNP soll nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Es wird die Darstellung als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“, „SO Handel-Nahversorgung“, angestrebt. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

### **3.3 Landschaftsplan**

Der Planbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans. Gemäß dem Vorentwurf des neu aufzustellenden Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen ist eine Änderung dieser Vorgabe nicht vorgesehen.

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

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) oder Vogelschutzgebietes und befindet sich außerhalb einer Wirkzone von bis zu 300 m.

### **3.5 Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet ist durch den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8/62 „Spandauer Straße“ (Stand 1963) erfasst.

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

Die Grundzüge der Planung mit Art und Maß der baulichen Nutzungen sind auf die neue Planung auszurichten. Insofern wird er mit seinen Festsetzungen zurücktreten und durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ überlagert.



### 3.6 Einzelhandelskonzept

Die Stadt Leverkusen hat jüngst das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept neu aufgestellt (Fortschreibung 2017), welches der Rat der Stadt Leverkusen am 18.12.2017 als gemeindliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat. In dem Einzelhandelskonzept kann das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Fettehenne“ eingeordnet werden.

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

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen wird für das Nahversorgungszentrum Fettehenne der Ausbau der derzeitigen Versorgungssituation in Form eines zusätzlichen Angebotes im periodischen Bedarf empfohlen.

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

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

Für die Überprüfung des Ziels 6.5.3 (Beeinträchtungsverbot: Keine wesentliche Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen von Gemeinden) wurde eine ergänzende gutachterliche Untersuchung durch das Büro Cima aus Köln erarbeitet (Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Leverkusen, Berliner Straße [Ortsteil Fettehenne], CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, 04.07.2018). Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung wurde die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Leverkusener Nahversorgungszentrums Fettehenne im Hinblick auf mögliche absatzwirtschaftliche und städtebauliche Folgewirkungen bewertet. Es konnte festgestellt werden, dass infolge der Realisierung des Planvorhabens in der geplanten Größenordnung und unter Berücksichtigung einer hohen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, wesentliche Auswirkungen auf Zentrale



Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum nicht ausgeschlossen werden können. Dementsprechend erfolgte die Empfehlung einer Reduzierung des zu erwartenden Gesamtumsatzes des Planvorhabens durch eine verringerte Verkaufsflächendimensionierung bzw. durch die Besetzung der verfügbaren Flächen durch Anbieter mit entsprechend geringeren Flächenproduktivitäten.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der vorliegenden Untersuchung dargestellten und reduzierten Verkaufsflächenkonzepte ist festzuhalten, dass es sich bei dem Planvorhaben um ein stadt- und regionalverträgliches Vorhaben handeln wird. Abschließend wird die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgung innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Fettehenne aus gutachterlicher Sicht in einer verträglichen, und dem Versorgungsauftrag des Nahversorgungszentrums entsprechenden Dimensionierung begrüßt.

Im weiteren Verfahren werden betreiberspezifische Festsetzungen zur Begrenzung der Verkaufsflächen und ggf. zur Ausweisung der Sortimente im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Voraussetzung dieser Festsetzungen wird sein, dass das Projekt als ein Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Sinne eingeordnet werden kann.

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP NRW) werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.

### **3.7 Vergnügungsstättenkonzept**

Am 09.07.2018 hat der Rat der Stadt Leverkusen das Vergnügungsstättenkonzept als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Der Empfehlung des Vergnügungsstättenkonzeptes folgend, sollen Vergnügungsstätten in allen Nahversorgungszentren – und somit auch in dem Nahversorgungszentrum Fettehenne – ausgeschlossen werden.

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

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

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

### **3.9 Vorhandene Nutzung**

Die Geschäftszeile an der Charlottenburger Straße (u. a. ehemaliger



Nettomarkt) ist ungenutzt oder vorübergehend vermietet, die überwiegende Fläche an der Berliner Straße ist mit einer Garagennutzung (etwa 70 bis 80 Einheiten) versehen. Neben der heute noch bewohnten, als eingetragenes Denkmal zu erhaltenden ehemaligen Gast- und Speisewirtschaft „Restauration Kuckenberg“ sind auch einzelne Wohngebäude eingebunden.

Das nach Süden abfallende Gelände wird durch die bestehenden Untergeschosse an der Charlottenburger Straße bzw. durch die dortigen Keller- und Garagennutzungen baulich abgefangen.

Südlich dieser Bebauung schließen weitere Garagen an, welche von der Teltower Straße erreicht werden können. Der heutige Garagenhof mit seinen etwa 80 Garagen wird überplant. Nach der Bestandsaufnahme durch die Eigentümerin werden etwa 50 % der Garagen zweckmäßig genutzt. Darüber hinaus werden die Garagen als Lager genutzt oder dienen anderweitigen Hobbyzwecken. Die Garagennutzungen sind nicht zweckgebunden. Sie dienen auch nicht bauordnungsrechtlichen Nachweisen für Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes. Baulasten sind ebenfalls nicht verzeichnet.

Entlang der Berliner Straße befinden sich mehrere Einzelgebäude, welche zumeist durch Wohnnutzungen geprägt sind. Weitere Wohnhäuser befinden sich im Nordosten an der Charlottenburger Straße.

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Vereinzelt sind gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen vorhanden. Nördlich des Plangebietes sind weitestgehend Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Geschossen vorzufinden. In südlicher Richtung lockert die Bebauungsstruktur auf. Hier erhöht sich der Einfamilienhausanteil.

Die geodätischen Höhen des Geländes liegen zwischen ca. 117,5 m ü. NHN im Nordosten und ca. 109,5 m ü. NHN im Südwesten. Im Rahmen des Plangebietes ist mit einer Niveaudifferenz von bis zu 8 m zu rechnen.

### **3.10 Denkmalschutz**

Das Gebäude Berliner Straße 39, die ehemalige „Restauration Kuckenberg“, ist als Baudenkmal eingetragen. Insofern soll es durch die Planung gesichert werden, die Belange des Denkmalschutzes sind durch die Planung aufzunehmen.

Südlich des Plangebietes befinden sich weitere eingetragene Baudenkmäler, insbesondere ist auf die Nepomuk-Kapelle hinzuweisen, diese befindet sich auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite Berliner Straße. Die Denkmäler stellen wesentliche Besiedelungszeugnisse im Stadtgebiet dar.

### **3.11 Infrastruktur**

Die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur ist durch das Umfeld gegeben. Nördlich des Plangebietes befindet sich an der Spandauer Straße der



Kindergarten St. Matthias. Weiter nordöstlich befindet sich an der Brandenburger Straße die Astrid-Lindgren-Schule (Grundschule).

Das Plangebiet ist in ein städtisches Kanal- und Leitungsnetz eingebunden. Die Verfügbarkeit oder die Anschlussmöglichkeiten sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Die Verkehrsinfrastruktur ist dem Kapitel 4.1 zu entnehmen.

#### **4. Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept ist danach ausgerichtet, dass an einer Nahtstelle zwischen Wohnquartier Fettehenne mit der Berliner Straße, der Hauptverbindung für die Steinbücheler Stadtteile, ein neuer Orientierungs- und Quartierstreiffpunkt entstehen soll, der zugleich wichtige Einrichtungen der Nahversorgung aufnehmen soll. Der Übergang von der Berliner Straße zu den Wohnquartieren im Norden soll durch den Einzelhandel mit seinen Garagengeschossen hergestellt werden. Die Niveaudifferenz zu der bis zu 8 m höher liegenden Charlottenburger Straße wird dadurch sinnvoll aufgefangen. Die Nutzungen sind in den Hang geschoben.

In der Mitte des Gebietes und in Verlängerung der Hauptzufahrt an der Berliner Straße sollen Freiräume entstehen, die einerseits das Gebietszentrum mit kleineren und größeren Geschäftszugängen einschließlich des Denkmals der ehemaligen „Restauration Kuckenberg“ gewichten und zugleich zusätzliche Fußwegeverbindungen (Aufzug, Treppe) aufnehmen. Auf der Ebene der Charlottenburger Straße werden zu den Wohnblocks zusätzliche Wegeverbindungen ausgewiesen.

An der Berliner Straße sollen Einrichtungen des Einzelhandels neu entstehen. Ankermärkte sollen ein Discounter mit etwa 1240 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Drogeriemarkt mit etwa 670 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sein. Hinzu kommen kleinere gewerbliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs (wie Apotheke, Bäckerei, Lotto/Toto, Restaurant/Gastronomie). Ebenfalls sollen Arztpraxen eine Nutzungsoption darstellen. Über den Märkten sollen verstärkt Wohnungen ausgewiesen werden, es werden etwa 35 Wohneinheiten entstehen, die den näheren Bebauungszusammenhang mit der Charlottenburger Straße bilden. In diesem Rahmen wird zusätzlich ein Höhenübergang zur unteren Ebene der Berliner Straße hergestellt. Die Höhendifferenz der Erschließungsebenen zwischen Berliner Straße und Charlottenburger Straße beträgt bis zu 8 m (im Mittel etwa 6 m). Das städtebauliche Konzept überwindet diese, indem eine zentrale Verbindung der unteren und oberen Ebene platzräumlich konzipiert und zugleich eine Treppen- und Fahrstuhl-Anlage eingerichtet wird.

Die Neuplanung erhält dadurch einen städtebaulichen Akzent.



Der Zentralbereich wird durch die Sicherung und Herrichtung des in diesem Bereich vorzufindenden Denkmals „Restauration Fettehenne“ (Berliner Straße 39) ergänzt. Flankierend soll eine private Erschließung ausgewiesen werden, welche parallel zur Berliner Straße verläuft und zugleich eine innere Querverbindung zwischen den Gebietszufahrten der Berliner Straße und der Teltower Straße herstellt. Entlang dieser sind 25 private Parkplätze ausgewiesen.

Die erforderlichen LKW – Anlieferungen werden in diesem Bereich mit aufgenommen.

Nach dem Einleitungsbeschluss wurde die Planung architektonisch weiter entwickelt. Im Wesentlichen konnten eine Garage mit 2 Parkebenen entlang der Teltower Straße angelegt werden. Die Zufahrten sind über die innere Erschließung und über die Teltower Straße, welche im steigenden Verlauf zur darüber liegenden Ebene führt, vorgesehen. Es werden insgesamt etwa 130 Stellplätze für PKW entstehen.

Darüber hinaus konnten die Wohnfunktionen in den oberen Ebenen architektonisch und freiräumlich aufgewertet werden. Durch die Lage der Gebäude zueinander ist die Einfügung in die nachbarlichen Wohnquartiere gegeben. Die Höhe der Gebäude oberhalb der Einzelhandels- und Garagenebenen orientiert sich an den vorzufindenden Gebäuden an der Charlottenburger Straße. Entlang der Berliner Straße ist das Denkmal „Restauration Fettehenne“ mit seinem Satteldach architektonisch maßgeblich.

Oberhalb der Handelsnutzungen sind insbesondere Wohnungen geplant, es sollen auch Wohnformen für betreutes und altengerechtes Wohnen vorgesehen werden. In einem der Gebäude ist eine Sozialstation geplant, hier können die Bewohner weitere Dienstleistungen in Anspruch nehmen. Alternativ könnte auch die Integration preisgedämpfter oder geförderter Wohnungen denkbar sein.

Der frühere Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht hat in der Vorlage 2204/2013 „Handlungsprogramm Wohnen“ in der Anlage 1 zum Geschosswohnungsbau darauf hingewiesen, dass für den notwendigen zusätzlichen Bedarf an Geschosswohnungen bis 2030 nicht ausreichende Flächenpotentiale vorhanden sind. In diesem Rahmen hat eine Prüfung aller vorhandenen Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau stattgefunden. Der Standort zwischen Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße ist aus städtebaulicher Sicht geeignet für Geschosswohnungsbau. Entsprechend der Anlage 2 der oben genannten Vorlage wird auf den Potentialflächen in Privateigentum mit Eignung für geförderten Wohnungsbau die Umsetzung der Quote für den sozialen Wohnungsbau ebenfalls angestrebt. Im Rahmen der Beratungsgespräche teilte der Investor mit, dass mit der der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen oder vergleichbar preisgünstige Wohnungen teilweise angestrebt werden. In den oberen Geschossen der



Gebäudeteile, welche zur Berliner Straße ausgerichtet sind, sind derzeit zwei Arztpraxen angedacht.

Aufgrund der Höhenunterschiede im Plangebiet erfolgt die Erschließung der benannten Einzelhandelsnutzungen und gastronomischen Einrichtungen ausgehend von der unteren Ebene Berliner Straße. Die Planung sieht eine Zufahrt von der Berliner Straße, östlich des Denkmals und eine Zufahrt von der Teltower Straße vor. Von hier aus können ca. 25 oberirdische private Stellplätze einschl. Behindertenstellplätze sowie auch Fahrradabstellanlagen erreicht werden. Von der inneren Privaterschließung aus ist eine Zufahrt in ein Parkgeschoss mit ca. 45 Stellplätzen geplant. Auf der unteren Ebene entstehen ca. 70 Stellplätze, diese sollen vornehmlich den Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorgehalten werden. Oberhalb des unteren Parkgeschosses ist ein weiteres Parkgeschoss geplant. Aufgrund der nach Norden ansteigenden Teltower Straße kann im nördlichen Verlauf der Teltower Straße eine Zufahrt in das obere Parkgeschoss realisiert werden. Hierüber sind weitere 48 Stellplätze für Wohnnutzungen und die Praxen erreichbar.

Die höher liegende Charlottenburger Straße ermöglicht einen fußläufigen Verbindungen zu den Wohnnutzungen. Im östlichen Verlauf der Charlottenburger Straße werden etwa 13 private Stellplätze der Wohnbebauung vorgelagert, um auch möglichst barrierefrei zu betreuten Wohnungen gelangen zu können.

#### **4.1 Verkehrskonzept**

##### Verkehrsanbindung

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

Südwestlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle Mathildenhof/Teltower Straße mit den Buslinien 208, 213, 215, 225 und N24. Das Plangebiet ist folglich an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

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

Die geplanten Einrichtungen des Einzelhandels sollen direkt von der Berliner Straße sowie seitens der Teltower Straße erschlossen werden. Die Verbindung stellt eine Erschließungsspanne her, welche überwiegend parallel zur Berliner Straße verläuft.



### Ruhender Verkehr/Stell- und Parkplätze

Der heutige Garagenhof mit seinen etwa 70 Garagen wird überplant. Die Garagennutzungen sind nicht zweckgebunden. Sie dienen auch nicht bauordnungsrechtlichen Nachweisen für Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes. Baulasten sind ebenfalls nicht verzeichnet.

Der Investor plant, im Rahmen der Realisierung der Neubaumaßnahme die Vermietung von Stellplätzen an Externe zu ermöglichen.

Über die private innere Erschließung werden ein Garagengeschoss mit etwa 45 Stellplätzen und zusätzlich 25 ebenerdige Stellplätze entlang der Straßenführung angedient. Im weiteren Verlauf der Teltower Straße ist eine weitere Garagenebene mit 48 Stellplätzen erreichbar.

Auf der Ebene der Charlottenburger Straße sind weitere 13 private Stellplätze geplant.

Es ist insgesamt mit 130 Autostellplätzen zu rechnen.

Die Zufahrt der Lieferverkehre ist gleichzeitig über den Anschluss Berliner Straße vorgegeben. Im Bereich des Denkmals und im Bereich der Ladenzugänge ist zeitweise mit Rangiermaßnahmen für LKW zu rechnen. Gleichzeitig befinden sich in den vorgelagerten Geschäftsbereichen insbesondere Fußgänger oder auch Parkplatzsuchende.

Dem gegenüber ist im kommenden Bebauungsplanverfahren und im Rahmen der gutachterlichen Bewertungen ergänzend und ausführlich Rechnung zu tragen. Grundsätzlich sind Konfliktsituationen dieser Art weitestgehend auszuschließen. Da sich die Verkehrssituation auf Privatgelände befindet, hat der Investor eine machbare Abwicklung zu erarbeiten.

### Anpassung der Verkehrsanbindung/Maßnahmen der äußeren Erschließung

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklung wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Verkehrsgutachten Nahversorgungszentrum Leverkusen-Fettehenne, Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, Juli 2018) rechnerisch ermittelt.

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

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

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der zusätzliche Verkehr durch die umliegenden Straßen leistungsfähig abgewickelt werden kann, dies ist aus den aktuellen Bestandserhebungen und den Verkehrszählungen zur Leistungsfähigkeit von Verkehrsanlagen hervorgegangen.



Es soll eingehender geprüft werden, inwieweit Abbiege- und Zufahrtsverkehre in den Verkehrsfluss an der Berliner Straße möglichst schonend eingreifen. Hinsichtlich möglicher Rückstaus gegenüber der Berliner Straße sind insbesondere Prüfungen durchzuführen. Ferner ist nicht auszuschließen, dass die Leistungsfähigkeiten an verschiedenen Straßenkreuzungen und Knotenpunkten eingehender zu untersuchen sind. Durch die Neuplanung und die dadurch ausgelösten Zusatzverkehre dürfen die anliegenden Signalanlagen und die Fußgängerquerungen nicht beeinträchtigt werden, im Bedarfsfalle sind technische Optimierungen vorzunehmen.

Die erforderlichen Anpassungsmaßnahmen werden ebenfalls in einem fortzuschreibenden Verkehrsgutachten mit den zuständigen Dienststellen der Stadt zu koordinieren und ausführlich darzulegen sein.

Die Charlottenburger Straße wird zur Seite Plangebietes angepasst. Die heutigen Schrägparkplätze sollen in Längsrichtung neu angeordnet werden. Daraus geht ein Flächengewinn von etwa 123 m<sup>2</sup> hervor, welcher der Planung baulich zugeordnet werden kann. Als Ausgleichsmaßnahme wird seitens des Investors vorgeschlagen, dass entlang der Berliner Straße etwa 76 m<sup>2</sup> private Flächen zugunsten einer Querschnittsaufweitung des öffentlichen Gehweges bereitgestellt werden.

Diese Maßgaben der Verkehrsanpassungen sollen als nähere Bindungen in einem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB münden.

Es wird davon ausgegangen, dass alle dem Vorhaben zuzuschreibenden Kosten (Planung, Herstellung) seitens des Investors übernommen werden (Verursacherprinzip).

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

Sobald die Baustellen an der A1 enden, kann ggf. entlang der Berliner Straße mit erheblich weniger Verkehrsaufkommen gerechnet werden.

#### **4.2 Ver- und Entsorgung**

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



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

In den umliegenden Straßen sind Schmutz- und Regenwasserkanäle im Trennsystem vorhanden. Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers soll in die vorhandene Kanalisation in den umliegenden Straßen erfolgen. Die Beseitigung des Regenwassers ist im weiteren Verfahren zu koordinieren.

### **4.3 Boden/Altlasten**

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind keine Altlasten oder Ablagerungen für das Plangebiet bzw. der Verdacht hierfür bekannt. Im weiteren Verfahren wird eine Bodenuntersuchung durchgeführt, um die Bodenqualität hinsichtlich des Tragverhaltens und möglicher Kontaminationen sowie hinsichtlich der Aufnahmefähigkeit für die Regenwasserversickerung und Maßnahmen des Bodenmanagements zu prüfen.

### **4.4 Immissionsschutz**

Bedingt durch den öffentlichen Straßenverkehrslärm der Berliner Straße unterliegt das Plangebiet im Bestand einer Lärmvorbelastung. Hierzu trägt in den letzten Jahren vermehrt auch der durch die staubedingten Ausweichverkehre (v. a. aus der A1-Strecke Burscheid – Kreuz Leverkusen) hervorgerufene Verkehrslärm bei.

Neben den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wirken auch gewerbliche Lärmimmissionen aus dem Plangebiet auf die Umgebung sowie auf die geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes selbst ein. Die aus der Stellplatzanlage, den Anliefernorgängen sowie den Haustechnikanlagen resultierenden gewerblichen Lärmemissionen sind nach der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu beurteilen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung werden im weiteren Verfahren die Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm sowie die Auswirkungen durch den planbedingten Verkehr auf das Plangebiet und dessen Umgebung ermittelt und bewertet. Ebenfalls erfolgt eine Betrachtung der Gewerbelärmimmissionen in der schalltechnischen Untersuchung. Unter Berücksichtigung der heute vorhandenen Nutzung und der geplanten Nutzung kann insgesamt eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und folglich eine Erhöhung der verkehrsbedingten Lärmimmissionen erkannt werden.



## **5. Begründung der geplanten Festsetzungen**

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

Zur geplanten Ansiedlung des Nahversorgungszentrums soll ein gegliedertes Gebiet festgesetzt werden.

Das Sondergebiet soll gemäß § 11 Abs. 2 und 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ versehen werden, ferner sind Wohnnutzungen in den Ebenen oberhalb vorgesehen. Die doppelstöckige Garage soll sowohl den Einzelhandelsnutzungen als auch den Wohnnutzungen dienen. Konkretere Nutzungsinhalte werden im Rahmen des weiteren Verfahrens ermittelt. Denkbar ist, dass Teilflächen innerhalb des Sondergebietes vorgesehen werden, um insbesondere den geplanten Lebensmitteldiscounter und den Drogeriemarkt im Sinne der Einzelhandelsverträglichkeit näher zu binden. Großflächiger Einzelhandel soll folglich nur im Erdgeschoss (untere Ebene) zugelassen werden. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Konkretisierung der Festsetzungen zu den Verkaufsflächen sowie zu den Sortimentsstrukturen.

Es ist davon auszugehen, dass eine Beschränkung der Verkaufsflächen für einzelne Sortimente erforderlich ist, um wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum ausschließen zu können. Dementsprechend empfiehlt das Gutachten der CIMA Beratungs und Management GmbH (Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Leverkusen, Berliner Straße (Ortsteil Fettehenne vom 12.07.2018), eine Begrenzung der Verkaufsflächendimensionierung. In der gutachterlichen Stellungnahme zeigt sich, dass die Flächenleistung der verschiedenen Marktanbieter sich unterschiedlich darstellt. Demnach differieren die Auswirkungen je nach Marktanbieter. Der Gutachter stellt für die verschiedenen Anbieter im Bereich Lebensmitteldiscountmarkt und Drogeriemarkt die jeweiligen maximal verträglichen Verkaufsflächen dar. Im weiteren Verfahren werden in dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan die maßgeblichen Betreiber und die betreiberspezifischen Flächenleistungen festgelegt, die dann in die engere Vorgabe in den Vorhaben- und Erschließungsplan münden.

In der oberen Ebene sollen neben der Wohnnutzung Gastronomiebetriebe, Betriebe des Dienstleistungsgewerbe sowie Räume für freie Berufe zugelassen werden. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigten möglich sind. Ferner wird durch beabsichtigte weitere Regelungen zu den Sortimenten und Randsortimenten sichergestellt, dass keine anderen Einzelhandelsnutzungen – insbesondere zentrenrelevanter Einzelhandel – innerhalb des Plangebietes einen Schwerpunkt erfahren. Die beabsichtigten Festsetzungen sollen den Ergebnissen und Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen folgen und die Zielaussagen des LEP NRW beachten.



## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll über die GRZ die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) bestimmt werden.

In den Sondergebieten soll eine GRZ von 0,8 festgesetzt werden. Die festgesetzte GRZ entspricht der üblichen Obergrenze für sonstige Sondergebiete nach § 17 Abs.1 BauNVO. Aufgrund der vorliegenden Vorhabenplanung (Vorentwurf) ist erkennbar, dass ggf. eine Überschreitung der vorgesehenen GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (zum Beispiel durch Nebengebäude und Zufahrten) aufgrund der begrenzten Größe und der ungünstigen Ecklage des Plangebietes einzuräumen ist. Als Maßnahme zum Ausgleich kann teilweise eine Begrünung der Dachflächen der geplanten Märkte benannt werden. Die Dachflächen dienen teilweise den Außenflächen für die Nutzungen (u. a. Wohnungen) der aufgehenden Gebäude entlang der Charlottenburger Straße und Teltower Straße. Hier ist eine intensive Begrünung der Dachflächen geplant. Des Weiteren ist eine extensive Begrünung der Dächer von Wohngebäuden möglich. Dadurch kann erwartet werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigt werden und ggf. nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Für den südlichen Teil des Plangebietes soll eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt werden. Dies wird dem bestehenden Gebäude Berliner Straße 39, welches zwei Vollgeschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss aufweist, gerecht.

Die Höhenfestsetzung der über der Einzelhandelsebene aufgehenden Wohngebäude im Norden wird sich im Wesentlichen an den Höhenvorgaben der umgebenden Wohnnutzungen orientieren.



## Teil B: Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

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

Tab. 1: Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Regelwerken  
Im Folgenden werden die aus den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Ziele für die einzelnen Schutzgüter kurz aufgelistet.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz /Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"><li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li><li>• die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li><li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li><li>• die Vielfalt Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li></ul>
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt § 1a Abs. 3 BauGB



Boden/ Fläche	Bundesboden- schutzgesetz	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lebensgrundlage und –raum für Menschen,</li><li>• Tiere und Pflanzen</li><li>• Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen</li><li>• Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz)</li><li>• Archiv für Natur- und Kulturgeschichte</li><li>• Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlicher Bodenveränderungen</li><li>• Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderung</li><li>• die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</li></ul>
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushalts- gesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswasserge- setz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.  Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.
Klima	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.



Luft	Bundesimmissionschutzgesetz	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erziehung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Mensch	TA Lärm, BImSchG & VO DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.  Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -Lärminderung bewirkt werden soll.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch, Denkmalschutzgesetz NRW-	Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor negativen Einflüssen, Überbauung etc.



## 1.2 Kurzdarstellung

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

Folgende Gutachten wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bisher verwendet:

- Artenschutzrechtliche Prüfung: ISR, (2017)
- Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Leverkusen, Berliner Straße (Ortsteil Fettehenne), CIMA Beratung + Management GmbH, Köln vom 04.07.2018.

Folgendes Gutachten bedarf zusätzlicher Ergänzungen (Endfassung folgt im späteren Verfahren), daher ist es nur im Entwurf beigefügt:

- Verkehrsgutachten : Ambrosius Blanke (Entwurf Juli 2018)

Nach derzeitigem Stand werden folgende Gutachten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes noch einzubringen sein.

- Stellungnahme zu Einzelhandelsnutzungen (Festsetzungen und Maßnahmenkatalog)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Schalltechnische Untersuchung
- Bodenerkundung und hydrogeologisches Gutachten
- Denkmalpflege, Gutachten gegenüber Erschütterungen

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Charlottenburger Straße,



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

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

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

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

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

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

Zusätzlich ist die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Stadt Leverkusen sowohl durch Zuwanderung von außen, als auch aus der ansässigen Bevölkerung heraus, nach wie vorgegeben. Die Stadt Leverkusen ist bestrebt, das bestehende Wohnraumangebot weiter auszubauen und in diesem Zuge auch ergänzende Wohnangebote neben den geplanten Nahversorgungseinrichtungen innerhalb des Plangebietes zu entwickeln.

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

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



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

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

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

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

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

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

### **1.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes**

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

§ 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Demnach ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. S. 1 Nr. 3



BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Des Weiteren sind die §§ 14 – 17 BNatSchG auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden. Die Ausnahmeregelungen des § 18 Abs. 3-4 BNatSchG sind zu beachten. Die Definition des Eingriffs richtet sich dabei weiterhin nach der Legaldefinition des § 14 BNatSchG.

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

Im *Landesentwicklungsplan* ist das Gebiet als Siedlungsgebiet festgesetzt.

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

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

Für den Bereich des Plangebietes existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8/62 „Spandauer Straße“ aus dem Jahr 1963. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher im Sinne des § 30 BauGB.

Der Planbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des *Landschaftsplans* der Stadt Leverkusen sowie des Vorentwurfs zur Neuaufstellung.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines *Landschafts- oder Naturschutzgebietes*. Gesetzlich geschützte *Biotope* befinden sich nicht im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Umfeld. Im Umkreis des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 4908-0026 „Ophovener Muehlenbachtal und Driescher Bachtal“. Es handelt sich hierbei um ein stehendes Gewässer mit Waldfläche. Diesen Biotopkomplexen kommen eine hohe landschaftsästhetische Bedeutung sowie eine besondere Bedeutung für die Erholung zu. Das Gelände stellt sich als relativ ebenerdig da, große topografische Verwerfungen und Höhenunterschiede liegen nicht vor. Die Ausweisung zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) erfolgte zum Erhalt und zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. zur Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt rund 200 m. Das Plangebiet oder dessen Umfeld sind nicht Bestandteil eines Schutzgebietes der *Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie* (FFH-Gebiet) oder eines *Vogelschutzgebietes*.



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

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

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

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

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

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

##### Lärmimmissionen

Bedingt durch den öffentlichen Straßenverkehrslärm der Berliner Straße unterliegt das Plangebiet im Bestand einer deutlichen Lärmvorbelastung. Hierzu trägt in den letzten Jahren vermehrt auch der durch die staubedingten Ausweichverkehre (v.a. aus der A1-Strecke Burscheid – Kreuz Leverkusen) hervorgerufene Verkehrslärm bei.

Das Plangebiet liegt gemäß Lärmaktionsplan (Stufe II) der Stadt Leverkusen innerhalb des Lärmbrennpunktes 25. Als perspektivische Maßnahme für diesen Bereich wird im Gutachten zum Lärmaktionsplan ein lärmarmer Fahrbahnbelag aufgeführt. Durch den Lärmaktionsplan ist dieser Bereich ansonsten nicht erfasst.

Der Verkehrslärm im Plangebiet wird durch die in Auftrag zu gebenden Gutachten ermittelt.

Die Planung hat dafür Sorge zu tragen, dass entsprechend den ausgewiesenen Nutzungen die vorgeschriebenen Richtwerte nach TA – Lärm einzuhalten sind. Neben den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wirken auch gewerbliche Lärmimmissionen aus dem Plangebiet auf die Umgebung sowie auf die geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes ein.



Entsprechend sind gutachterlich zu ermittelnde Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in die Planung aufzunehmen.

#### Lichtimmissionen

Auf das Plangebiet wirken im Bestand lediglich geringe Lichtimmissionen, welche aus dem angrenzenden Siedlungsraum (Straßenbeleuchtung, Außenbeleuchtung von Gebäuden) sowie den tangierenden Verkehrsstrukturen hervorgehen.

#### Geruchsimmissionen

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

#### Wohn- und Wohnumfeldfunktionen

In der Nähe des Plangebietes befinden sich siedlungsnahe Flächen für Erholung, Natursport und Naturerlebnis. Die befestigte Flur- und Grünstraße sowie abzweigende Feldwege werden von Naherholungssuchenden aufgesucht, oftmals auch für den Hundauslauf.

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

Das Plangebiet stellt sich, bis auf wenige Grünflächen entlang der Charlottenburger und der Berliner Straße, ausschließlich als versiegelte Fläche, aus Verkehrs- und Gebäudestrukturen dar. Aufgrund der hohen Versiegelung stellt sich das Plangebiet hinsichtlich der biologischen Vielfalt als arten- und strukturarm dar. Im Rahmen einer Artenschutzprüfung wird das lokale Arteninventar im Plangebiet ermittelt.

### **2.1.3 Schutzgut Boden/Fläche/Altlasten/Kampfmittel**

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

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

Die im Plangebiet befindlichen Bodenareale sind nahezu vollständig versiegelt, sowie durch anthropogene Nutzung überlagert. In den versiegelten Flächen besteht eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen.



Durch den flächenanteilig hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet besteht für das Schutzgut Boden eine Vorbelastung.

Hinsichtlich der Bodenfunktionen und hinsichtlich der Bodenbelastungen sind zusätzliche Gutachten in Auftrag zu geben. Hinsichtlich dem Vorhandensein möglicher Kampfmittel ist eine Prüfung vorzunehmen.

#### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

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

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

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet. Es sind keine Grundwassermessstellen vorhanden.

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

Grundsätzlich ist eine Niederschlagswasserversickerung im Rahmen der Verhältnismäßigkeit, technischen Umsetzbarkeit sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz (LWG) anzustreben.

Hierfür ist die Bodenbeschaffung, Bodenbelastung und die Versickerungsfähigkeit zu prüfen.

#### **2.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

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

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

Die kleinklimatischen Eigenschaften des Plangebiets entsprechen aufgrund der Mischung von Klimaten des Freilands und der bebauten Fläche dem eines Vorstadtklimatops. Das Vorstadtklima bildet den Übergangsbereich zwischen den Klimaten der höher verdichteten Siedlungsstrukturen und den Klimaten des Freilandes. Es bewirkt als klimatischer Gunstraum, durch starke nächtliche Abkühlung, der Ausbildung von nächtlichen Überwärmungen (Verzerrung der Tagestemperaturamplitude) entgegen und sorgt so, in Bezug auf bioklimatische Eigenschaften, für ein optimales Wohn- und Schlafklima im entsprechenden Siedlungsbereich. Der hohe Anteil an offenen Grünflächen in der Umgebung



verhindert eine zu starke Luftmassen- und Oberflächenerwärmung und trägt so einen wichtigen Anteil zur Belüftung bei. Die vorhandenen Baumassen erzeugen eine erhöhte Windrauhigkeit und verhindern im Gegenzug durch ihre nächtliche Wärmerückstrahlung eine zu starke Abkühlung. Somit bleibt die Wärme- und Schwülebelastung ausgewogen niedrig.

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

Verkehrsbedingter Emittent ist hier vorrangig die stärker frequentierte Berliner Straße.

Hinsichtlich der klimatischen und lufthygienischen Belange bestehen für das Plangebiet lediglich geringe Vorbelastungen. Wegen der Sperrung der Rheinbrücke Leverkusen (A1/E37) für alle Kraftfahrzeuge >3,5 t und insbesondere nach der Errichtung der Schrankenanlage im Herbst 2016, hat sich u.a. im Bereich Berliner Straße die Verkehrslage verschlechtert, was sich negativ auf die lufthygienischen Belange auswirkt. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens erfolgt eine ergänzende Verkehrszählung, um die Eingangsdaten für die Verkehrsuntersuchung und die schalltechnische Untersuchung zu verifizieren. Hierdurch werden auch Rückschlüsse auf die Verschärfung der lufthygienischen Situation erwartet, sodass die Bewertung der Vorbelastung nochmals überprüft wird.

### **2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes wird allseits durch die bestehenden Wohngebäude bestimmt. Die bestehenden Garagengebäude und die versiegelten Flächen bieten keine große Vielfalt im Landschaftsbild.

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

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

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

Das Fachwerkhaus Berliner Straße 39 in Leverkusen-Steinbüchel ist ein Baudenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz DSchG vom 11.03.1980 (GV.NRW.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV.NRW.S.934), da das historische Gebäude bedeutend für die Geschichte des Menschen und für die Stadt Leverkusen ist. Diese historische Anlage ist dazu geeignet, die Entwicklungsgeschichte dieses Stadtteils und seiner Bewohner zu dokumentieren.



Laut Gutachten zum Denkmalwert (Gutachten zum Denkmalwert des Fachwerkhauses Berlin Straße 39 – Leverkusen – 21.07.2011) handelt es sich um ein, um 1800 errichtetes zweigeschossiges Fachwerkhaus mit Satteldach. Das Haus ist traufständig zur Berlin Straße in 5x2 Fensterachsen errichtet und hat eine Grundfläche von ca. 14 auf 9 m. Die zur Berliner Straße orientierte südliche Gebäudeseite besitzt eine geschieferte Schmuckfassade, die bereits um 1900, wahrscheinlich schon früher bestand. Ebenfalls geschiefert ist die westliche Giebelseite. Die östliche Giebelseite ist ähnlich ihres Pendants aufgebaut; achsensymmetrisch und im Dachgeschoss und Obergeschoss mit zwei Einzelfenstern bzw. einem Doppelfenster mit durchgehendem Mittelpfosten ausgeführt. Bis auf die nördliche Fassade haben alle Fenster Schlagläden aus Holz, diese sind schon in der Ansichtszeichnung von 1901 zu sehen und waren vermutlich schon bauzeitlich am Gebäude. Vor der Straßenfassade befinden sich fünf (historisch sind die vier linken) achteckige Sandsteinsäulen, die zum Anbinden von Pferden verwendet wurden.

### **2.1.8 Wechselwirkungen**

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

## **2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

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

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

Es ist davon auszugehen, dass Bauvorhaben wie bisher als projektbezogene Einzelentscheidungen beantragt werden, bei denen schutzgutbezogene Belange in einer weniger umfänglichen Form Berücksichtigung finden. Des Weiteren ist ein zunehmender Leerstand einzelner Gebäude möglich.

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

Für das Plangebiet wird eine geringe Arten- und Strukturvielfalt erwartet. Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass in Teilen Sukzession einsetzt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, baulich geschlossenen Gebäuden und der Lage des Plangebietes ist jedoch davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin eine sehr geringe Funktion für Tiere und Pflanzen übernimmt.

### **2.2.3 Schutzgut Boden/Fläche/Altlasten/Kampfmittel**

Es ist anzunehmen, dass sich hinsichtlich des Versiegelungsgrades und der Bodenbelastungen keine weitreichenden Veränderungen ergeben.



#### **2.2.4 Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, weshalb auf diese keine Auswirkungen stattfinden. Eine örtliche Versickerung kann weiterhin nicht stattfinden.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Reduzierung der Verkehre erzielt.

#### **2.2.6 Schutzgut Landschaft**

Es ist anzunehmen, dass sich das Landschaftsbild im Plangebiet nicht verändert.

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

Es ist anzunehmen, dass keine neuen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet entstehen.

#### **2.2.8 Wechselwirkungen**

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

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

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

##### Erholung

Die umliegenden Naherholungsangebote und die südöstlich des Plangebietes gelegenen öffentlichen Grünflächen, sind weiterhin schnell zu erreichen.

##### Lärmimmissionen

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

Die aus der anlagenbezogenen Stellplatzanlage, der Anliefervorgängen sowie der Haustechnikanlagen resultierenden gewerblichen Lärmemissionen sind nach der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu beurteilen. Es zeigt sich bereits zum derzeitigen Planungsstand, dass bauliche



und ggf. betriebliche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um den Auswirkungen auf die schutzwürdigen Wohnnutzungen (insbesondere dem reinen Wohngebiet im östlichen Anschluss) begegnen zu können.

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

#### Lichtimmissionen

Durch neue Gebäude- und Verkehrsstrukturen kommt es zu zusätzlichen, siedlungstypischen Lichtimmissionen. Für die Straßenbeleuchtung sowie die Außenbeleuchtung von Gebäuden ist der Einsatz moderner LED-Beleuchtungssysteme zu prüfen. Diese bieten sowohl aus energetischer Sicht als auch aus artenschutzrechtlichen Gründen Vorteile gegenüber konventionellen Lichtsystemen. Durch den zu erwartenden Anstieg des Verkehrsaufkommens sind weitere Lichtimmissionen möglich.

#### Geruchsimmissionen

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

#### Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Im Plangebiet werden mit den geplanten Grün- und Gehölzstrukturen entlang der Stellplatz- und Straßenbereiche neue siedlungsnah begrünte Flächen geschaffen.

#### Bewertung

Das Plangebiet schließt an bestehende Siedlungsstrukturen an. Durch die Darstellung als Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ gehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Bereich des Plangebietes und in dessen Umfeld aus.

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

Mit Durchführung der Planung und der Überbauung von bereits vorhandenen versiegelten / bebauten Flächen ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem Verlust von potenziellen Lebensräumen von Tieren und Pflanzen kommt.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung (Artenschutzprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/ Charlottenburger Straße/ Teltower Straße“ – ISR Haan – 15.05.2018) sind nach der Auswertung der Naturschutzfachinformationssysteme, dem Abgleich der vorherrschenden Lebensraumtypen und Überprüfung vor Ort mit hoher Sicherheit keine artenschutzrechtlichen



Konflikte gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, die gegen eine Durchführung der Planung sprechen.

Das Planungskonzept sieht neben der Errichtung von kleinteiligen Grünstrukturen wie z. B. Gehölzstrukturen auch die Errichtung bzw. Entwicklung von großflächigen Dachbegrünungen vor, die dem Ausgleich von vorhabenbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft dienen.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden tiefergehende Angaben zur Herstellung und Entwicklung dieser Flächen aufgeführt.

#### Bewertung

Durch den Bebauungsplan werden Flächen geschaffen, denen bei sachgemäßer Entwicklung eine höhere Bedeutung als Lebensraum zukommen wird. Es sind zudem Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzusehen, um die Eingriffsintensität abzuschwächen. Für weitere Aussagen bleibt die Fertigstellung des Artenschutzgutachtens abzuwarten.

#### **2.3.3 Schutzgut Boden/Fläche/Altlasten/Kampfmittel**

Die Durchführung der Planung bewirkt im Plangebiet keine Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen. Die Nutzung der bislang versiegelten Flächen führt zu einer Umstrukturierung der ohnehin schon genutzten Flächen.

Die Überplanung der z.T. als schutzwürdig eingestuften Bodenareale mit hohem landwirtschaftlichen Potenzial führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Boden(teil-)funktionen, da das Plangebiet bereits nahezu vollständig versiegelt und durch anthropogene Nutzungen überformt ist. Zudem sind unter Ziff. 6.2.4 Maßnahmen zum Bodenschutz aufgeführt.

Zur Klärung von Verdachtsfällen soll im Rahmen des Planverfahrens ein Bodengutachten erstellt werden.

#### Bewertung

Durch die Planung werden voraussichtlich keine Teile des Plangebietes einer Neuversiegelung zugeführt. Für weitere Aussagen bleibt das Bodenschutzgutachten abzuwarten.

#### **2.3.4 Schutzgut Wasser**

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



### Bewertung

Durch die Bebauung finden keine Verluste im Bereich der Bodenfunktionen statt. Eine Gefährdung der Grundwasserqualität ist nicht zu befürchten. Die Planung wird somit als vertretbar eingestuft.

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein stadtklimatisches Gunstgebiet, in dem keine übermäßige Luftbelastung zu erwarten ist.

Mit Umsetzung der Planung trägt das Vorhaben zur Verschärfung der Immissionssituation, im Bereich der Berliner Straße bei. Ergebnisse des Luftschadstoff-Screening Leverkusen 2017 (vgl. „Bericht der Luftqualität in Leverkusen“, in der z.d.A.: Rat-Mitteilung Nr. 11 vom 19.12.17, S. 300-302) ist, dass die Grenzwert-Überschreitung gem. 39. BImSchV auch mit Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten ist.

Angesichts der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ist von einem hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet auszugehen. Das Maß der baulichen Nutzung soll über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) bestimmt werden.

So soll garantiert werden, dass die Frischluftversorgung der angrenzenden Siedlungsflächen nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Durch die Begrünung sowie die Anpflanzung von Straßenbäumen werden die negativen Effekte, die durch Steigerung der Oberflächenrauigkeit im Bereich der Bebauung einhergehen, auf ein vertretbares Maß reduziert.

Erhebliche Auswirkungen durch die Baukörper, beispielsweise als Barriere für Frischluftbewegungen oder als Kanal für Winde, sind nicht zu befürchten. Durch die geringe Gebäudehöhe und die Anordnung der Gebäude können diese Effekte stark reduziert bzw. vermieden werden.

### Bewertung

Ein erheblicher Eingriff in Frischluft- bzw. Kaltluftleitbahnen ist nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind aufgrund der Lage des Plangebietes und den Vorgaben des Bebauungsplans als gering einzustufen.

#### **2.3.6 Schutzgut Landschaft**

Die geplante Wohnbebauung soll in aufgelockerter, ortsüblicher Bauweise am Ortsrand von Leverkusen-Steinbüchel erfolgen. Die grundlegenden Landschaftsbezüge zu den südöstlich gelegenen Strukturen bleiben erhalten. Das Gebäude Berliner Straße Nr. 39 ist als Baudenkmal eingetragen und soll im Zuge der Umstrukturierung des Plangebietes berücksichtigt und revitalisiert werden. Ferner wird in dem denkmalgeschützten Gebäude, bezugnehmend auf



die Historie, eine geplante Nutzung durch ein Post-/Lotto-Totto-Geschäft aufgenommen.

Straßen-, Stellflächen- und Dachbegrünungen sowie Dachgärten tragen zu einer landschaftsästhetischen Aufwertung des Plangebietes bei. Durch die Anordnung und den Bezug der Gebäude gegenüber der Nachbarschaft und untereinander sowie durch die Einbindung der Baudenkmäler an der Berliner Straße wird Sorge dafür getragen, dass die kulturprägenden Siedlungsräume aufgenommen und weiterentwickelt werden.

#### Bewertung

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts-/Landschaftsbildes wird durch die geplanten Maßnahmen der Grünordnung und stadtplanerischen Vorgaben ausgeschlossen. Die Planung ist als unbedenklich einzustufen.

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

Das Gebäude Berliner Straße Nr. 39 ist als Baudenkmal eingetragen und soll im Zuge der Umstrukturierung des Plangebietes berücksichtigt und revitalisiert werden.

In Abstimmung mit dem LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland ist das Fachwerkwohnhaus in Leverkusen-Steinbüchel, Berliner Straße 39, ein Baudenkmal im Sinne des § 2 DSchGNW.

Der Denkmalwert ist aus architektonischen, baugeschichtlichen, wissenschaftlichen, ortsgeschichtlichen, sozialgeschichtlichen und volkskundlichen, städtebaulichen sowie Gründen für die Geschichte von Wirtschaft und Verkehr gegeben. Die Erhaltung des Denkmalwertes ist im öffentlichen Interesse.

#### Bewertung

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

### **2.3.8 Wechselwirkungen**

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

#### Bewertung

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



### **2.3.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Die gesetzliche Grundlage für die Wahrung der Belange im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB).

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

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

#### Minderungsmaßnahmen

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

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

#### Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen)

Mit Ausgleichsmaßnahmen werden gleichartige Landschaftselemente und Landschaftsfunktionen ersetzt (z.B. Ausgleich des Verlustes von Feldgehölzen durch entsprechende Neuanpflanzung innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung).

Ersatzmaßnahmen dienen demgegenüber der Stärkung gleichwertiger Ersatzfunktionen (z.B. Förderung des natürlichen Entwicklungspotenzials einer Fläche als Kompensation der Potenzialverluste durch Überbauung und Versiegelung an anderer Stelle).

Als Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, sind in der Regel solche zu wählen, die zurzeit eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen und durch relativ kleine Maßnahmen eine erhebliche Wertsteigerung erfahren können.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan V 31 werden die Ausgleichsmaßnahmen und Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen detailliert erläutert und die Eingriffe sowie der Ausgleich bilanziert. Als Maßnahme zum Ausgleich kann teilweise eine Begrünung der Dachflächen der



geplanten Märkte benannt werden. Die Dachflächen sollen als Dachgärten den Wohnnutzungen zugeordnet werden. Hier ist eine intensive Begrünung geplant.

Des Weiteren ist eine extensive Begrünung bei den aufgehenden Gebäuden beabsichtigt. Mit der Anlage zusätzlicher Straßen- und Quartiersbäumen soll das Natur und Landschaftsbild aufgewertet werden. Im Rahmen der Bauleitplanung regelt § 1a BauGB die Umsetzung der Eingriffsregelung insoweit, als eine Unterscheidung zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht vorgesehen ist und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ausdrücklich der planerischen Abwägung unterliegt.

Verbindlich sind prinzipiell nur Maßnahmen, die auch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festgesetzt werden. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren können keine nachträglichen Forderungen erhoben werden.

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

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Durch die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung festgestellten Lärmimmissionen im Plangebiet werden im Bebauungsplan aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festgesetzt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Baumaßnahmen sind auf einen möglichst kurzen Zeitraum (möglichst außerhalb der Vegetationsperiode und außerhalb der Reproduktionszeit der Tiere) zu konzentrieren.

Rodungsarbeiten und sonstige Rückschnitte an Gehölzen sind aus Gründen des Vogelschutzes gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./ 29.02. des Folgejahres durchzuführen.

Die Baufeldräumung erfolgt zur Sicherheit aus Vogelschutzgründen außerhalb des Hauptbrutzeitraumes ab 01.07. eines Jahres bis 28./ 29.02. des Folgejahres. Andernfalls ist eine gutachterliche Kontrolle vor der Baufeldräumung durchzuführen.

Bäume und sonstige Gehölze sind, sofern sie nicht gerodet werden, vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen. Hierfür sind beispielsweise Maßnahmen zum Stammschutz vorzusehen und das Überfahren bzw. die Lagerung von Baumaschinen, Betriebsstoffen und Materialien im Wurzelbereich (entspricht Kronentraufbereich) zu vermeiden (entsprechend der DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Schutzgut Boden / Wasser

Für Bodenarbeiten ist die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau –



Bodenarbeiten) einzuhalten.

Sofern möglich: Verbleib des unbelasteten Bodenaushubs im Gebiet, z.B. Zwischenlagerung in Erdmiete bzw. Weiterverwendung des fruchtbaren Oberbodens auf angrenzenden Ackerschlägen.

Notwendige Befahrungszeiten durch Baufahrzeuge sollen möglichst zu geeigneten Zeiten (z. B. Bodenfrost; längere Trockenperioden) erfolgen.

Soweit technisch möglich: flächensparende Lagerung von Baustoffen und Erdmaterial; keine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der vorgesehenen Baustelle und Zuwegung.

Beseitigung aller Anlagen der Baustelleneinrichtung nach Beendigung der Bauphase.

Betankung und Wartung von Baumaschinen nur auf versiegelten Flächen.

Versickerung anfallender Niederschläge vor Ort.

#### Schutzgut Luft und Klima

Durch die geplante Anlage von Grünbedachungen, sowie Grünstrukturen entlang der Stellplätze und anzupflanzenden Straßenbäume gehen positive Effekte auf das Lokalklima aus.

#### Schutzgut Landschaft

Durch die Anlage von Grün-/ Ausgleichspflanzungen und durch die Pflanzungen von Straßen- und Quartiersbäumen, sowie dem Erhalt des Baudenkmals sollen die Eingriffe in das Landschaftsbild vermindert werden.

#### Externe Kompensation

Eingriffe, die durch den Bebauungsplan V 31 vorbereitet werden, sind gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen in Gänze auszugleichen.

Die im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargelegte Überkompensation ist dem Eingriffsverursacher im Zuge weiterer Bauleitplanungsverfahren im Stadtgebiet Leverkusen als Ausgleichsleistung im Sinne einer Ökokontoleistung anzurechnen.

## **2.4 Einsatz erneuerbarer Energien/Energieeffizienz**

Gemäß § 1a (5) BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) auszuführen. Entsprechende Nachweise sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.



## **2.5 Gefahrenschutz/Risiken/Katastrophen**

Im Plangebiet oder dessen Umfeld befinden sich keine Störfallbetriebe oder andere Einrichtungen, von denen eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ausgeht. Erhöhte Gefährdungen des Plangebietes durch Hochwasser sind nicht gegeben. Im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren sind Maßnahmen zum Brandschutz darzustellen. Die Vorgaben der Feuerwehr für Lösch- und Rettungseinsätze sind zu beachten.

## **2.6 Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen**

Derzeit sind keine Planungen im Umfeld des Plangebietes bekannt, von denen kumulative Wirkungen ausgehen können.

## **2.7 Baubedingte Beeinträchtigungen**

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

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

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

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

## **2.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Planung sieht die Schaffung von neuen Einzelhandelsbetrieben, neuen Wohnraumangeboten und Grünflächen vor. Derzeit stellt sich die Situation am Wohnungsmarkt in der Stadt Leverkusen sowie im Großraum Rhein-Ruhr als angespannt dar. Durch die Planung wird das Angebot an familienfreundlichem Wohnraum nahe den urbanen Zentren erweitert und der Standort Leverkusen-Steinbüchel gestärkt. Die Planung lässt sich teilweise aus den Zielen des Flächennutzungsplanes ableiten, da hier Wohngebiet dargestellt ist. Hinsichtlich der hinzukommenden Einzelhandelsnutzungen und der Ausweisung eines



Nahversorgungszentrums mit dem Symbol Sondergebiet ist die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchzuführen.

### **3. Beschreibung der u.U. verbleibenden Negativauswirkungen**

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

### **4. Zusätzliche Angaben**

#### **4.1 Beschreibung der Methodik der UP (verwendeten technische Verfahren)**

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

#### Untersuchungsmethoden / Fachgutachten

Folgende Gutachten wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bisher verwendet:

- Artenschutzrechtliche Prüfung: ISR, (2017)
- Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Leverkusen, Berliner Straße (Ortsteil Fettehenne), CIMA Beratung + Management GmbH, Köln vom 04.07.2018.

Folgendes Gutachten bedarf zusätzlicher Ergänzungen (Endfassung folgt im späteren Verfahren), daher ist es nur im Entwurf beigefügt:

- Verkehrsgutachten : Ambrosius Blanke (Entwurf Juli 2018)

Nach derzeitigem Stand werden folgende Gutachten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes noch einzubringen sein.

- Stellungnahme zu Einzelhandelsnutzungen (Festsetzungen und Maßnahmenkatalog)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Schalltechnische Untersuchung
- Bodenerkundung und hydrogeologisches Gutachten
- Denkmalpflege und Gutachten gegenüber Erschütterungen



### Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Plangebiets ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31 Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ gemäß Anlage 1.1 und 1.2 dargestellt. Inhaltlich sind alle direkten und indirekten Umweltauswirkungen bei einer Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

#### **4.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Für die Ermittlung der Umweltauswirkungen waren keine besonderen technischen Verfahren notwendig. Die zur Verfügung stehenden Unterlagen können die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB überwiegend ausreichend ermitteln, beschreiben und bewerten. Derzeit sind weitere ergänzende Gutachten in Bearbeitung oder in Abstimmung. Die Ergebnisse dieser Gutachten werden im weiteren Verfahren in den Umweltbericht eingearbeitet, um technische Lücken oder fehlende Kenntnisse auszuschließen.

#### **4.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitorings**

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

### **5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Ziel der Stadt Leverkusen ist, für die heute untergenutzten Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer vorwiegenden Handelsnutzung für die wohnortnahe Grundversorgung zu schaffen. Daneben sollen weitere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe und Wohnnutzungen das Nahversorgungszentrum arrondieren. In den oberen Geschossen sind Wohnungen und Arztpraxen geplant. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 31 „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ soll dem Ziel der Stärkung der Nahversorgung und der ergänzenden Wohnraumvorsorge Rechnung getragen und verbindliches Planungsrecht für die beabsichtigte Entwicklung geschaffen wird.

Die Gliederung der einzelnen Schutzgüter dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen



der Planung auf die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter sowie der Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern:

- Menschen/Bevölkerung
- Tiere und Pflanzen
- Boden/Fläche/Altlasten/Kampfmittel
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Aufstellung des Bebauungsplans führt zu einer Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen und Rahmenbedingungen im Plangebiet.

Die Umsetzung des Bebauungsplans würde zu einer Veränderung der Nutzung führen.

#### **Ergebnis der Umweltprüfung:**

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter voraussichtlich nicht als negative nachteilige Beeinträchtigungen zu bewerten.

Durch den aktuellen Bestand ist die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum von Tieren und Pflanzen als gering einzustufen.

Erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Mensch werden durch die Planung voraussichtlich nicht vorbereitet. Im Bebauungsplan wird durch Festsetzungen geregelt, dass die gesetzlichen Grenzwerte und die gesetzlichen Vorgaben zu den einzelnen Schutzgütern eingehalten werden.

Für differenziertere Aussagen bleiben die ausstehenden Gutachten abzuwarten.

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

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

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



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

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde in einer Verkehrsuntersuchung der Nachweis der Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur erarbeitet. Im Ergebnis kann auch mit Umsetzung der Planung und bei Realisierung von Anpassungsmaßnahmen im Straßenraum an allen relevanten Knotenpunkten der Verkehr leistungsfähig mit einer zumeist sehr guten Verkehrsqualität (Qualitätsstufe A) abgewickelt werden. Lediglich für Linksabbieger von der Teltower Straße in die Berliner Straße ergibt sich in der Morgenspitze eine Leistungsfähigkeit der Stufe B (entspricht dem Wert für die Bestandssituation) sowie in der Nachmittagsspitze der Stufe D (Bestand: Stufe C).

Im Rahmen der äußeren Erschließung werden wahrscheinlich Anpassungen vorzunehmen sein. Derzeit ist davon auszugehen, dass im kommenden Verfahren den Belangen der Verkehrssicherheit auf den privaten Flächen (Andienung LKW) zusätzlich Rechnung zu tragen ist, als durchzuführende Maßnahmen werden diese im Durchführungsvertrag zu verankert.

Der heutige Garagenhof mit seinen etwa 70 bis 80 Garagen wird überplant. Die Garagennutzungen sind nicht zweckgebunden. Sie dienen auch nicht bauordnungsrechtlichen Nachweisen für Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes. Baulasten sind ebenfalls nicht verzeichnet.

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

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung sowie die Lärmeinwirkungen auf das Vorhaben bewerten und geeignete Festsetzungen vorsehen zu können.



Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren ermittelt, insbesondere auch ein entsprechender Ausgleichsbedarf ermittelt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden mit Aufstellung des Bebauungsplanes im weiteren Verfahren geprüft. Für das Vorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Ergebnis sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, die gegen eine Durchführung der Planung sprechen.

## **2. Planverwirklichung**

Zur Umsetzung der Planung wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Vorhaben vor dem Satzungsbeschluss geschlossen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nach Maßgabe des noch abzuschließenden Durchführungsvertrages das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Weitere Regelungen zur Erschließung sowie zu weiteren erforderlichen Maßnahmen können im Durchführungsvertrag geregelt werden. Hierzu zählen insbesondere die verkehrlichen Anpassungsmaßnahmen.

## **3. Bodenordnung**

Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll ein Flächentausch bzw. ein Erwerb von öffentlichen Flächen durch die Vorhabenträgerin erfolgen. Ein Teil der Charlottenburger Straße, die schrägparkstände auf der Südseite, soll zukünftig dem Baugebiet zugeschlagen werden. Des Weiteren ist ein Teil von privaten Grundstücksflächen längs der Berliner Straße zukünftig in die Verkehrsflächen zu übernehmen, sodass der vorhandene Gehweg der Berliner Straße in den bestehenden Engstellen erweitert werden kann.

Die Vorhabenträgerin verfügt mittlerweile über alle weiteren privaten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches.

## **4. Kosten**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leverkusen zunächst keine Kosten. Die Kosten der Planerarbeitung inkl. Gutachten sowie Kosten der äußeren Erschließung sind durch den Investor zu übernehmen.



## 5. Flächenbilanz

	<b>m<sup>2</sup> (rd)</b>	<b>% (rd)</b>
mit Baukörpern überbaut	4.500	72,5
Verkehrs- und Freiflächen einschl. Grün	1.700	27,5
<b>Gesamt (rd.)</b>	<b>6.200</b>	<b>100</b>

Stellplätze PKW (privat)	130 (davon mindestens 5 behindertengerecht und davon mindestens 5 mit E-Ladesäule)
Fahrradabstellmöglichkeiten	55
Anzahl Wohneinheiten	ca. 35
Verkaufsflächen	max. 1.240 m <sup>2</sup> Lebensmitteldiscountmarkt max. 670 m <sup>2</sup> Drogeriemarkt ca. 120 m <sup>2</sup> Apotheke / Medizinischer Handel ca. 75 m <sup>2</sup> Bäckerei (zuzüglich Café / Gastraum) ca. 50 m <sup>2</sup> Lotto/Totto/Post
Gewerbliche Nutzung	ca. 330 m <sup>2</sup> Arztpraxen ca. 50 m <sup>2</sup> Gastronomie (Pizzeria)

Leverkusen, 14. August 2018

Petra Cremer  
Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung