Stadt Leverkusen Vorlage Nr. 2020/3405

Der Oberbürgermeister

V/61-612-14_2020-Ko-Ext.
Dezernat/Fachbereich/AZ

20.08.2020
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	27.08.2020	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	31.08.2020	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	10.09.2020	Beratung	öffentlich

Betreff:
14. Änderung des Flächennutzungsplanes in Steinbüchel im Bereich „Charlottenburger Straße/Berliner Straße"
- Beschluss über Äußerungen während der frühzeitigen Beteiligung
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Äußerungen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Äußerungen I/B) sowie der städtischen Fachbereiche und Betriebe (Äußerungen I/C) vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in Steinbüchel im Bereich „Charlottenburger Straße/Berliner Straße“ (Anlage 2 der Vorlage) einschließlich der Begründung (Anlage 3 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung als Entwurf beschlossen.

3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen. Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.

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

gezeichnet:

In Vertretung	In Vertretung
Deppe	Lünenbach

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Kociok, FB 61, 406-6121
(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, um das vorgesehene Konzept des Investors für den Bereich „Charlottenburger Straße/Berliner Straße“ zu verwirklichen. Im Parallelverfahren wird das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße“ durchgeführt.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):
(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten werden durch die Eigentümer bzw. Investoren übernommen. Dies wurde in einem Planungsvertrag geregelt.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:
(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

s.o.

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:
(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

s.o.

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):
(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	**Stufe 1 Information**	**Stufe 2 Konsultation**	**Stufe 3 Kooperation**
[ja]	[ja]	[ja]	[nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens) Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und sonstigen Unterlagen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	**Nachhaltigkeit**	**kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit**	**langfristige Nachhaltigkeit**
[ja]	[ja]	[ja]	[ja]

Begründung:

Planungsanlass:
Das Areal im Bereich „Charlottenburger Straße/Berliner Straße“ in Leverkusen-Fettehenne wird derzeit als untergenutzter Einzelhandelsstandort und als Garagenhof mit Wohngebäuden genutzt. Die Eigentümer streben kurzfristig eine Entwicklung ihrer Grundstücke an.

Ziel + Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP):
Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich. Im Parallelverfahren (vgl. Vorlage Nr. 2020/3406) wird das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße" durchgeführt. Für den Planbereich wird die Einrichtung eines Nahversorgungszentrums angestrebt. In verschiedenen Gebäudeteilen des Nahversorgungszentrums bzw. den weiteren Gebäuden ist vorrangig in den Obergeschossen auch eine Wohnnutzung vorgesehen. Der Flächennutzungsplan soll zugunsten der Darstellung Sondergebiet „Nahversorgung/Dienstleistung/Wohnen“ (SO N-DW) geändert werden.

Verfahrensstand:
Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen wurden am 10.09.2018 der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst (Vorlage Nr. 2018/2367). Analog gilt dies für den parallel betriebenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße": Einleitungsbeschluss am 16.10.2017 (Vorlage Nr. 2017/1596); Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 10.09.2018 (Vorlage Nr. 2018/2351).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit von Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanverfahren fand in der Zeit vom 06.11.2018 bis 04.12.2018 statt. Mit Einleitung durch die Bürgerinformationsveranstaltung am 06.11.2018 konnten die Planungsunterlagen ab 07.11.2018 für die Dauer von 4 Wochen bis 04.12.2018 durch Aushang sowie durch das Internet eingesehen werden.

Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:
Insgesamt sind keine schriftlichen Äußerungen aus der Öffentlichkeit beim Fachbereich Stadtplanung eingegangen. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden erfolgten Äußerungen bezogen sich überwiegend nicht auf Inhalte der Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes:

- Hinweise zur Verkehrserschließung und Verkehrsbelastung,
- Hinweise zum Einzelhandel,
- Hinweise zur Ver- und Entsorgung,
- Informationen und Hinweise zu Leitungstrassen und Richtfunkstrecken,
- Löschwasserversorgung und Zugänglichkeit für die Feuerwehr.

Im weiteren Verfahren wurde die Planung u. a. auf Grundlage der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingebrachten Anregungen modifiziert und konkretisiert. Als wesentliche Anpassung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Beteiligung sind insbesondere die Regulierungen zum Einzelhandel zu nennen. So wurde die vorgesehene Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von ursprünglich 1.150 m² auf 800 m² reduziert, um - unabhängig vom späteren Betreiber - nennenswerte Auswirkungen des Vorhabens auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche ausschließen zu können.

Weiteres Vorgehen:
Auf der Grundlage des Entwurfes der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie der umweltrelevanten Stellungnahmen, Gutachten und sonstigen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Aushang im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101) durchgeführt werden. Der Entwurf wird mit Begründung einschließlich Umweltbericht für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. Zudem können die o. g. Dokumente zur Auslegung über die Internetseite der Stadt Leverkusen eingesehen werden. Die Öffentlichkeit hat hierbei die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme. Parallel zur öffentlichen Auslegung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Gemäß dem am 29.05.2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) kann es zu Abweichungen der üblichen Modalitäten im Hinblick auf die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie der umweltrelevanten Stellungnahmen, Gutachten und sonstigen Unterlagen sowie bezüglich Beratungen, Koordinationen und Konsultationen kommen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der öffentlichen Auslegung werden mit der Bekanntmachung im Amtsblatt veröffentlicht.

Im Nachgang der öffentlichen Auslegung sollen, sofern keine Änderungen des Bauleitplanes erforderlich werden, dem Rat der Stadt Leverkusen ein Beschlussentwurf über die Abwägung sämtlicher im Rahmen des Planverfahrens eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Feststellungsbeschluss) vorgelegt werden.

Gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) soll parallel zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße" (vgl. Vorlage Nr. 2020/3406) aufgestellt werden.

Hinweis:
Im Ratsinformationssystem sind sämtliche Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Um zeitnah die weiteren Planungs- und Bearbeitungsschritte im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes einleiten zu können, ist eine Befassung noch in diesem Sitzungsturnus erforderlich.

Anlage/n:

Anlage 1: Abwägung frühzeitige Beteiligung 14. Änderung Flächennutzungsplan
Anlage 2: Planzeichnung 14. Änderung Flächnennutzungsplan
Anlage 3: Begründung incl. Umweltbericht 14. Änderung Flächennutzungsplan

Anlage 1
zur Vorlage 2020/3405

Stadt Leverkusen

14. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Charlottenburger Straße/Berliner Straße“

Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf

Inhaltsverzeichnis

I/A Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 3

I/A 1: Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 3

I/B Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 11

I/B 1: E-Plus Gruppe 11
I/B 2: Ericsson GmbH 12
I/B 3: Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG 13
I/B 4: Handelsverband Nordrhein-Westfalen 15
I/B 5: Industrie- und Handelskammer 16
I/B 6: Pledoc GmbH 17
I/B 7: Polizei NRW 20
I/B 8: Rheinisch Bergischer Kreis 22
I/B 9: Unitymedia 23
I/B 10: Vodafone 24
I/B 11: WFL GmbH 25
I/B 12: Stadt Burscheid 26
I/B 13: Stadt Leichlingen 29
I/B 14: Stadt Monheim 30

I/C Äußerung der Fachbereiche und Betriebe 31

I/C 1: Technische Betriebe Leverkusen 31

I/A Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

I/A 1: Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Stadt Leverkusen

Niederschrift
über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31 „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/ Charlottenburger Straße/ Teltower Straße“
Stadt Leverkusen Stadtplanung

Donnerstag 06.11.2018

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:15 Uhr

Anwesend

Vorsitzender

Herr Schönberger	Vorsitzender der Bezirksvertretung III

Verwaltung

Frau Cremer	Fachbereichsleiterin Stadtplanung
Herr Ahrendt	Abteilungsleiter städtebauliche Planung
Herr Müller	Projektleitung, Fachbereich Stadtplanung

Externe Planer

Herr Roth	ISR GmbH, Stadtplaner, Geschäftsführer
Frau Göhre	ISR GmbH, Stadtplanerin, Projektleitung
Herr Dr. Blanke	Ambrosius Blanke, Geschäftsführer

Projektentwickler

Herr Schiffmann	GGW Projektentwicklungsgesellschaft

Eigentümerin

Frau Frenjo

Besucher	ca. 17 Bürgerinnen und Bürger

Einführung

Herr Bezirksvorsteher Schönberger begrüßt die Anwesenden um 19:00 Uhr und eröffnet die Bürgerversammlung zur frühzeitigen Beteiligung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31 „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/ Charlottenburger Straße/ Teltower Straße“. Er stellt die Podiumsteilnehmerinnen und -teilnehmer vor und erläutert den Ablauf der Veranstaltung.

Seitens einer Bürgerin wird kritisiert, die Öffentlichkeit sei im Vorfeld des Verfahrens unzureichend informiert worden.

Herr Schöneberger verweist auf die Bekanntmachung im Amtsblatt, stellt jedoch klar, dass bei künftigen Veranstaltungen stärker auf eine umfassendere Information der Bürgeschaft geachtet werden soll.

Frau Cremer begrüßt als Leiterin des Fachbereiches Stadtplanung die Anwesenden und erläutert, dass vom Gesetzgeber die „ortsübliche Bekanntmachung“ für die Beteiligungen im Bebauungsplan-Verfahren vorgeschrieben ist. Dies ist im Fall der Stadt Leverkusen die Veröffentlichung im Amtsblatt. Somit wurde gemäß den rechtlichen Anforderungen richtig und fristgerecht zu dem Termin eingeladen. Sie stimmt jedoch zu, dass künftig auch andere Medien zur Ankündigung derartiger Veranstaltungen genutzt werden sollten. Des Weiteren besteht noch bis zum 04.12.2018 die Möglichkeit, die Planunterlagen bei der Stadt einzusehen und Stellungnahmen einzureichen. Zudem sind die Unterlagen auch im Internet auf dem Portal der Stadt Leverkusen einsehbar.

Vortrag Herr Göhre

Herr Göhre vom Planungsbüro ISR Stadt und Raum GmbH erläutert den Anwesenden die Gegebenheiten im Plangebiet, das vorliegende städtebauliche Konzept sowie die formellen Anforderungen im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens und die Möglichkeiten zur Beteiligung. Hierbei wird ein besonderer Schwerpunkt auf die Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches Fettehenne sowie das Konzept zum Umgang mit dem Höhengefälle im Plangebiet gelegt.

Diskussion:

<u>Anlieferung</u>

Es wird gefragt, von wo aus die Anlieferung erfolgen soll.

Herr Göhre erklärt, dass die Lieferzone mit anschließendem Lagerraum im Gebäudekomplex zwischen den vorgesehenen Garagengeschossen und dem Lebensmitteldiscounter vorgesehen ist.

Es wird gefragt wie hoch die Gebäude sein werden.

Herr Göhre antwortet, dass der aufgehende Bau des Einzelhandelskomplexes eine Höhe von ca. 6 m aufweisen wird. Für die zweigeschossigen Wohngebäude zzgl. Staffelgeschoss ist mit einer Höhe von 9 bis 10 m zu rechnen.

Es wird gefragt, ob eine Tiefgarage vorgesehen ist.

Herr Göhre erklärt, dass die zwei vorgesehen Garagengeschosse zwar größtenteils unterhalb des Höhenniveaus der Charlotteburger Straße liegen, jedoch ebenerdig von der Berliner Straße bzw. der Teltower Straße angefahren werden können. Somit handelt es sich hierbei bauordnungsrechtlich nicht um eine Tiefgarage. Weitere unterirdische Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Es wird gefragt, wo die Anwohner Parken werden.

Herr Göhre erklärt, dass den Wohnungen Stellplätze im oberen Garagengeschoss zugeordnet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Vorhaben die bestehenden Garagen im Plangebiet wegfallen. In der Umgebung des Plangebietes besteht bereits eine angespannte Stellplatzsituation. Es wird die Frage gestellt, ob für die entfallenden Garagen im Zuge des Vorhabens Ersatz geschaffen wird.

Herr Göhre bestätigt, dass die bestehenden Garagen durch das Vorhaben überplant werden. Für die Garagennutzung sind jedoch keinerlei Baulasten eingetragen oder sonstige privatrechtliche Sicherungen vorhanden. Somit besteht für deren Nutzung oder einen entsprechenden Ersatz kein rechtlicher Anspruch.

Es ist auszuführen, dass durch die Schaffung von über 130 Stellplätzen im Plangebiet der durch das Vorhaben hervorgerufene Bedarf gedeckt wird. Durch ggf. überzählige Stellplätze im Plangebiet könnte ggf. ein Beitrag zur Entlastung der Stellplatzsituation im Umfeld geschaffen werden.

Es wird gefragt, ob in diesem Jahr noch mit dem Baubeginn zu rechnen sei.

Herr Göhre stellt klar, dass in diesem Jahr kein Baubeginn erfolgen wird. Frau Cremer ergänzt, dass es sich aktuell um einen sehr frühen Verfahrensstand handelt und verweist auf die noch ausstehenden Verfahrensschritte. Herr Roth erklärt, dass vor Ende 2019 nicht mit dem Baubeginn zu rechnen ist.

Es wird gefragt, ob die Planunterlagen auch im Internet abrufbar seien.

Frau Cremer bejaht dies und erläutert den entsprechenden Pfad auf dem Portal der Stadt Leverkusen.

Es wird nochmals auf die angespannte Situation im Umfeld des Plangebietes hingewiesen. Aufgrund des hohen Anteils älterer Anwohner, die ihre Pkw nur sporadisch nutzen, sind viele Stellplätze dauerhaft belegt. Vor diesem Hintergrund wird die Aufgabe der bestehenden Garagennutzungen kritisch gesehen.

Herr Göhre erläutert, dass im Plangebiet ausreichend Stellplätze für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen geschaffen werden und verweist auf die unterschiedlichen Nutzungszeiten. Für die aktuell im Plangebiet bestehenden Garagen besteht keine rechtliche Sicherung.

Herr Schiffmann weist darauf hin, dass ein Großteil der Garagen als Lagerräume genutzt wird. Schätzungsweise weniger als 50 % der Garagen werden tatsächlich für das Abstellen von Kfz genutzt, da sie hierfür angesichts ihrer Breite von lediglich 2,40 m für heutzutage übliche Autobreiten nicht mehr ausreichend dimensioniert sind.

Vortrag Herr Dr. Blanke

Im Anschluss stellt Herr Dr. Blanke vom Verkehrsplanungsbüro Ambrosius Blanke die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung vor. Im Rahmen der Untersuchung wurden das aktuelle Verkehrsaufkommen und die Auswirkungen der prognostizierten Verkehrsmengen auf das bestehende Straßennetz untersucht. Hierbei wurde grundsätzlich eine Worst-Case-Betrachtung durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass alle Verkehrsknotenpunkte auch nach Umsetzung der Planung nach wie vor eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität aufweisen.

Diskussion

Es wird die Frage aufgeworfen, ob im Umfeld des Plangebietes ein Radweg hergestellt wird.

Herr Dr. Blanke erläutert, dass entlang der Berliner Straße ein Schutzstreifen für Radfahrer vorhanden ist. Entlang der Teltower Straße ist aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens keine separate Radwegeführung erforderlich.

Es wird angeregt eine Ausfahrt der Lkw über die Teltower Straße zu prüfen.

Herr Dr. Blanke führt aus, dass eine Ausfahrt über die Teltower Straße grundsätzlich möglich ist.

Es wird gefragt, zu welchem Zeitpunkt die Zählungen durchgeführt wurden.

Herr Dr. Blanke erläutert, dass die Zählungen an einem normalen Werktag (24-Stunden) durchgeführt wurden.

Es wird darauf hingewiesen, dass besonders morgens im Bestand bereits lange Staus zustande kommen.

Herr Dr. Blanke antwortet, dass gemäß den Zählungen zur morgendlichen und zur nachmittäglichen Spitzenstunde ein ähnliches Verkehrsaufkommen festzustellen ist. Hinsichtlich der Planungen ist auszuführen, dass es sich um ein Vorhaben handelt, dass keine Verkehre aus dem Umland anziehen wird. Grundsätzlich ist damit zu rechnen, dass sich die Situation entspannter darstellen wird als durch das Gutachten im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung prognostiziert.

Es wird die Befürchtung geäußert, dass grundsätzlich aufgrund der Bevölkerungszunahme künftig mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

Herr Dr. Blanke führt aus, dass Untersuchungen zeigen, dass das Kfz-Aufkommen aktuell stagniert, tendenziell sogar eher abnimmt.

Frau Cremer ergänzt, dass im Rahmen des Gutachtens aufgrund entsprechender Ansätze der Stadt Leverkusen eine konservative Betrachtung vorgenommen wurde, welche von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens ausgeht.

Es wird erläutert, dass bereits heute die Ausfahrt auf die Berliner Straße von den angrenzenden Grundstücken und aus dem Höfer Weg sehr schwierig ist. Es wird eine weitere Verschlechterung aufgrund des Vorhabens befürchtet. Daher wird angeregt, die Zufahrt von der Berliner Straße in das Plangebiet nur für Lieferverkehr zuzulassen. Es könnte zudem geregelt werden, dass der Lieferverkehr aus dem Plangebiet nur nach rechts abbiegen darf.

Herr Dr. Blanke bestätigt, dass sich die verkehrliche Situation durch das Vorhaben tendenziell eher verschlechtern wird.

Frau Cremer sagt zu, die Anregungen aufzunehmen und zu prüfen.

Es wird angeregt, die Anlieferung über die Charlottenburger Straße abzuwickeln.

Herr Roth antwortet, dass eine Anlieferung über die Charlottenburger Straße aufgrund des Höhenunterschieds im Plangebiet nicht möglich ist.

Herr Bezirksvorsteher Schönberger bedankt sich bei Verwaltung und Planern für die Vorbereitung und bei den Bürgerinnen und Bürgern für sachliche Diskussion und schließt die Veranstaltung um 20:15 Uhr.

Vorsitzender	Schriftführung	
Frank Schönberger	Detlef Müller FB 61	
Bezirksvorsteher Stadtbezirk III	i.V. Ulrich Göhre Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH	Oliver Ahrendt FB 61 Stadt Leverkusen

Nachträgliche Ergänzungen zur Bürgerversammlung

Die Planungen wurden im Nachgang der Bürgerversammlung weiter ausgearbeitet. Daraus ergeben sich folgende Ergänzungen zu den während der Veranstaltung vorgenommenen Erläuterungen:

<u>Ruhender Verkehr</u>

Hinsichtlich der während der Bürgerversammlung vorgebrachten Bedenken hinsichtlich einer deutlichen Verschlechterung der Parkraumsituation im Umfeld des Plangebietes ist folgender Sachverhalt zu berücksichtigen:

In Summe ist im Rahmen der Planungen die Schaffung von 128 privaten Stellplätzen vorgesehen. Im Bereich der Charlottenburger Straße werden die im Bestand vorhandenen Schrägparker durch Längsparker ersetzt. Die Anzahl der öffentlichen Parkstände wird dadurch geringfügig reduziert (von derzeit 16 auf künftig 11).

Auf der Freifläche vor den Handelsnutzungen sollen 25 oberirdische Stellplätze einschließlich Behindertenstellplätzen entstehen. Im unteren Garagengeschoss sind 43 Stellplätze vorgesehen. Diese insgesamt 68 Stellplätze sollen für die Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorgehalten werden.

Im oberen Parkgeschoss sind 48 Stellplätze geplant. Auf den Dachflächen der Handelsnutzungen sind weitere 12 oberirdische, nicht überdachte Stellplätze vorgesehen – davon je sechs als Längsparker entlang einer Zufahrt zwischen den beiden geplanten östlichen Wohngebäuden sowie als Querparker im östlichen Verlauf der Charlottenburger Straße. In Summe ergeben sich somit 60 Stellplätze, die vorwiegend den geplanten Wohnnutzungen (rund 35 Wohneinheiten) zugeordnet werden sollen.

Die Stadt Leverkusen strebt derzeit die Aufstellung einer Stellplatzsatzung an, nach der sich künftig die nachzuweisende Anzahl der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze richten soll. Nach dem derzeit vorliegenden Entwurf ist für Verkaufsstätten

bis 800 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz je 35 m² Verkaufsfläche nachzuweisen. Insgesamt werden im Plangebiet maximal 1.900 m² Verkaufsfläche zur Verfügung stehen, wodurch sich ein Bedarf von 54 Stellplätzen ergäbe. Für die Nutzungen oberhalb des Erdgeschosses (z. B. Arztpraxen, rund 325 m² Nutzfläche) an der Berliner Straße ergäben sich nach dem anzusetzenden Stellplatzschlüssel gemäß Entwurf der Stellplatzsatzung ein weiterer Bedarf von 16 Stellplätzen (1 Stellplatz je 20 m² Nutzfläche).

Der Stellplatzbedarf für Wohnnutzungen in Mehrfamilienhäusern wird im Entwurf der Stellplatzsatzung mit 1,3 Stellplätzen je 100 m² Bruttogrundfläche angegeben. Angesichts einer voraussichtlichen BGF Wohnen von rund 3.700 m² lässt sich für die Wohnnutzungen ein Bedarf von unter 50 Stellplätzen herleiten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Entwurf der Stellplatzsatzung die Möglichkeit vorsieht, die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze – über Faktoren wie die ÖPNV-Lagegunst sowie über die Umsetzung besonderer Maßnahmen wie die die Schaffung zusätzlicher Fahrradabstellplätze (über den nachzuweisenden Bedarf hinaus) – erheblich zu reduzieren.

Die Anzahl der im Plangebiet vorgesehenen Stellplätze wird deutlich den bauordnungsrechtlich erforderlichen Bedarf überschreiten. Überschüssige Stellplätze können somit auch für externe Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Es ist zudem grundsätzlich davon auszugehen, dass die im Rahmen des Vorhabens geschaffenen Stellplätze auch beim Vertrieb bzw. bei der Vermietung unmittelbar den Wohneinheiten zugeordnet werden, sodass ein Ausweichen der Bewohner auf öffentliche Parkplätze im Straßenraum vermieden wird. Eine Verschärfung der Parkraumsituation im Umfeld des Plangebietes ist nicht zu erwarten.

In Summe ist von keiner Verschärfung der Parkraumsituation im Umfeld des Plangebietes zu rechnen. Im Gegenteil kann durch das Angebot überschüssiger Stellplätze für externe Nutzungen ggf. zu einer Entlastung beigetragen werden.

Baubeginn

Mit einem Baubeginn ist voraussichtlich erst im Jahr 2021 zu rechnen.

Verkehrsaufkommen

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklung wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Verkehrsgutachten Nahversorgungszentrum Leverkusen - Fettehenne, Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, Februar 2020) ermittelt und bewertet.

Zur Beschreibung der vorhandenen Verkehrssituation wurde an dem Knotenpunkt Berliner Straße/Teltower Straße am 15. November 2016 eine Verkehrszählung in Form einer Knotenstromerhebung durchgeführt. Darüber hinaus wurden von der Stadt Leverkusen im Juli 2018 die Ergebnisse einer Verkehrszählung vom 30. März 2017 zur Verfügung gestellt. Es zeigt sich, dass die Zählwerte vom 30. März 2017 gegenüber den Zähldaten vom 15. November 2016, insbesondere in den beiden Geradeausströmen der Berliner Straße sowohl im Pkw-Verkehr als auch im Schwerverkehr, deutlich höher ausfallen.

Dies ist gegebenenfalls auf Ausweichverkehre der Autobahn A1 im Zuge des Neubaus der Rheinbrücke zurückzuführen. Zur Beschreibung der Verkehrsanalysesituation wurden daher die höheren Zählwerte vom 30. März 2017 zugrunde gelegt.
Im Zuge der Prüfung der Leistungsfähigkeit des angrenzenden Verkehrsnetzes wurden folgende relevante Knotenpunkte betrachtet:

- Berliner Straße/Teltower Straße
- Teltower Straße/Zufahrt Einzelhandel
- Teltower Straße/Zufahrt Wohnen / Praxen
- Berliner Straße/Zufahrt Einzelhandel

Demnach wird für die einzelnen Abbiegespuren an den vier Kreuzungspunkten in der Regel eine Leistungsfähigkeit der Stufe A gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen festgestellt. 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). Für die jeweils kombinierten Fahrspuren als Mischstrom ist die Verkehrsqualität unter den prognostizierten Kfz-Belastungen zumindest als befriedigend (Stufe C) zu bezeichnen.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung kann somit das mit Umsetzung des Bebauungsplanes hervorgerufene Verkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden. Eine Beeinträchtigung angrenzender Bestandsstrukturen ist nicht zu erwarten.

Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit im Bereich der Berliner Straße/Teltower Straße kann eine verkehrsabhängige Signalisierung der bestehenden Fußgängerquerung in Betracht gezogen werden. Durch die Fußgängerfreigabe für die Querung der Berliner Straße werden entsprechende Zeitlücken für die einbiegenden Kfz-Verkehre aus der wartepflichtigen Zufahrt Teltower Straße geschaffen. Durch eine ergänzende Ausstattung mit Kameras oder Schleifen kann die Lichtsignalanlage (LSA) auch bei höheren Kfz-Frequenzen aktiviert werden.

Wegen der Sperrung der Rheinbrücke Leverkusen (A 1/E 37) 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 A 1-Strecke Burscheid – Kreuz Leverkusen) aufnehmen müssen.

Zum Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit in Bezug auf die Zufahrten im Plangebiet wurden durch das Büro Ambrosius Blanke die Schleppkurven für Lieferfahrzeuge (dreiachsiger Sattelzug, Motorwagen mit Zentralachsenanhänger) und Pkw überprüft. Hinsichtlich des Lieferverkehrs wurde die Situation für die engeren Kurvenradien für Rechtsabbieger (Einfahrt von Osten sowie Ausfahrt Richtung Westen) betrachtet.

Hierbei ergibt sich, dass das Einbiegen in das Plangebiet ohne Tangieren der Fahrspur des Gegenverkehrs auf der Berliner Straße funktioniert. Die Parkplatzfläche bietet ausreichend Raum für das Wenden der Lieferfahrzeuge und das anschließende Rückwärts-Einfahren in die überdachte Anlieferzone (ohne Inanspruchnahme des

nördlich angrenzenden Fußgängerbereiches). Bei der Ausfahrt aus dem Plangebiet per Lieferfahrzeug auf die Berliner Straße wird eine geringfügige Inanspruchnahme der Gegenfahrspur nötig. Eine nennenswerte Beeinflussung des Verkehrsflusses auf der Berliner Straße ist hierdurch nicht zu befürchten.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es wurden keine Äußerungen zum Verfahren der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebracht. Im parallel laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße / Charlottenburger Straße/Teltower Straße" werden die oben protokollierten Äußerungen behandelt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

I/B 1: E-Plus Gruppe

Von: O2-MW-BIMSCHG
An: Bauerfeld, Ingo
Betreff: Stellungnahme Richtfunk: 14. Änd. Des FNP im Bereich Charlottenburger/Berliner Straße 610-bau
Datum: Donnerstag, 22. November 2018 11:40:22

E-PLUS GRUPPE

Betrifft hier Richtfunk von E-Plus

IHR SCHREIBEN VOM: 30.10.2018
IHR ZEICHEN: 610-bau

Sehr geehrte Herr Bauerfeld,

die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der E-Plus Service GmbH zu erwarten sind.
Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.



Die farbige Linie versteht sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung von der E-Plus Service GmbH.

Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

i.A. Michael Rösch
Behördenengineering
Request Management

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Südwestpark 38, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg
Telefonisch erreichbar unter Mobil: +49 174 – 349 67 03:
- **Montag von 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr**
- **Mittwoch und Donnerstag von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr u. 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr**

mail: o2-MW-BImSchG@telefonica.com

Anfragen zu Stellungnahmen für E-Plus & Telefonica gerne an: o2-mw-BImSchG@telefonica.com
oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Durch die Planung sind keine Belange der E-Plus Gruppe betroffen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/B 2: Ericsson GmbH

Von: Heike Peckelhoff
An: Bauerfeld, Ingo
Betreff: Ihr Schreiben v. 24.10.18, Ihr Zeichen: 610-bau, 14. Änd. d. FNP 's "Charlottenburger/Berliner Straße"
Datum: Dienstag, 27. November 2018 11:06:46

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.

Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt.
Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein.
Richten Sie diese Anfrage bitte an:
Deutsche Telekom Technik GmbH
Ziegelleite 2-4
95448 Bayreuth
richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de

Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

Heike Peckelhoff
Administrator Order Desk, VCK Logistics

Im Auftrag von / on behalf of

Ericsson GmbH
Prinzenallee 21
40549 Düsseldorf

ERICSSON

Legal entity: Dusseldorf, Germany, Trade Register: Amtsgericht Dusseldorf (HRB 33012). Managing Directors: Stefan Koetz (Chairman) and Bernd Mellinghaus. Supervisory Board: Pamela Hehn Schroeder (Chairwoman)
www.ericsson.com/email_disclaimer

Heike Peckelhoff
Administrator Order Desk

t +49 (0)211 534 1946
h.peckelhoff@vcklogistics.com

Supply Chain Solutions
VCK Logistics SCS Projects GmbH
Zum Gut Heiligendonk 16-20
40472 Düsseldorf
Germany
www.vcklogistics.com

VCK logistics

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Durch die Planung sind keine Belange der Ericsson GmbH betroffen. Bezüglich weiterer Versorgungstrassen wurden die zuständigen Unternehmen im Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 3: Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG

I 61/Hr. Baresfeld
II 612/Hr. Kociok

22. 11. 18

Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

Telefon 0214/8661 451
Telefax 0214/8661 515
E-Mail klaus.pavlik@evl-gmbh.de

Servicenummer Störungsannahme 0214/8661 661
0214/89298 510

Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG • Postfach 10 11 69 • 51311 Leverkusen

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Herr Kociok
Hauptstr. 101
51379 Leverkusen

2 STADT LEVERKUSEN Eingegangen am: 21.11.18 15:14 Uhr FB Az

20. November 2018

Stellungnahme
Öffentliche Auslegung
14. Änderung des Flächennutzungsplanes „Charlottenburger Straße / Berliner Straße"
Ihr Zeichen: 610-bau
Ihr Schreiben vom 24.10.2018

Sehr geehrter Herr Kociok,

in der Anlage erhalten Sie die gemeinsame Stellungnahme unserer Fachbereiche GBS (Stromnetze), GBG (Gas, Wasser, Fernwärme) sowie GBT (Telekommunikation).

Sollten Sie weitere Fragen haben, wenden Sie sich bitte an den oben aufgeführten Ansprechpartner.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.
Klaus Pavlik

Anlage

Kundencenter im City Point
Friedrich-Ebert-Platz 11
Leverkusen-Wiesdorf

Internet www.evl-gmbh.de
E-Mail evl@evl-gmbh.de

Komplementärin
Energieversorgung Leverkusen
Verwaltungs- und
Beteiligungsgesellschaft mbH
Amtsgericht Köln
HRB 53480

Geschäftsführer
Rolf Menzel
Dr. Ulrik Dietzler
Aufsichtsratsvorsitzender
Norbert Graefrath
Uwe Richrath
Amtsgericht Köln
HRA 22346

Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen
Ansprechpartner: Herr Prenn
Fachbereich: GBG
Telefon: 0214 / 86 61-281
Telefax: 0214 / 86 61-517
detlef.prenn@evl-gmbh.de
www.evl-gmbh.de

Stellungnahme GBG, GBT und GBS

Projekt	**14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Charlottenburger/Berliner Straße"**	
Teilnehmer	**Herr Bauerfeld**	
Aufgestellt	**GBG Herr Prenn (Gas/Wasser)** **GBS Herr Oehlmann (Strom)** **GBG Herr Sladeczek (Fernwärme)** **GBT Herr Cinar (Telekommunikation)**	**Stand: 19.11.2018**

Nr.	Zu erledigen	Erledigt am
Mit Bezug auf die Anfrage von Herr Bauerfeld, Stadt Leverkusen, FB - Stadtplanung, vom 24.10.2018, anbei die Stellungnahme von GBS, GBT und GBG für die Gewerke Strom, Telekommunikation, Gas und Wasser sowie Fernwärme. Die Stellungnahme gilt vorbehaltlich der Angabe der uns vorgelegten Unterlagen und Ausführungspläne. Strom: Es bestehen keine Bedenken gegen den Flächennutzungsplan. Telekommunikation: Es bestehen keine Bedenken gegen den Flächennutzungsplan. Fernwärme: Von Seiten Fernwärme bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes. Gas/Wasser: Von Seiten Gas/Wasser bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes. Allgemein: Sämtliche in Betrieb befindlichen Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Es ist zu beachten, dass unsere Leitungen im Vorfeld durch Suchschlitze lokalisiert, die Tiefenlage ermittelt und entsprechend den Vorschriften geschützt werden (Schutzhinweis Leitungen der Energieversorgung Leverkusen). Für eine erforderliche Umverlegung der Leitungen ist mit einer Vorlaufzeit von ca. 4 Monaten zu rechnen		

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Bestehende Versorgungsleitungen der Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG sind durch die Planung nicht betroffen. Der Träger wird im Zuge der Erschließungsplanung beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 4: Handelsverband Nordrhein-Westfalen

I. 61 / Hr. Bauerfeld
II 613 / Hr. Müller

Handelsverband Nordrhein-Westfalen
Rheinland

29. 10. 18

Handelsverband Nordrhein-Westfalen · Rheinland · Altenberger-Dom-Str. 200 · 51467 Bergisch Gladbach

Stadtverwaltung Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Herr Bauerfeld
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am
26. 10. 18 | 10-11 Uhr
FB | Az

Bergisch Gladbach, 25.10.2018
Thomas Instenberg
Unser Zeichen: 0200-18 in/Ku/01
Telefon: 0 22 02/93 59 424

Anhörung Träger öffentlicher Belange
Vorhabenbezogener B-Plan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne)-Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße"
14. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Charlottenburger Straße/Berliner Straße"
Ihr Zeichen: 610-bau

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

in o.g. Angelegenheit nehme ich Bezug auf Ihre beiden Anhörungsschreiben vom 24.10.2018 und teile mit, dass aus Sicht des Handelsverband NRW-Rheinland keine Bedenken bestehen.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Thomas Instenberg
Assessor

Handelsverband
Nordrhein-Westfalen
Rheinland

Geschäftsstelle Bergisch Gladbach

Altenberger-Dom-Straße 200
51467 Bergisch Gladbach

Tel.: 02202/93 590
Fax: 02202/93 59 30

info@hv-nrw.de
www.rheinland.hv-nrw.de

Vorsitzender
Friedrich G. Conzen

Hauptgeschäftsführer
Dr. Peter Achten

Vereinsregister AG Düsseldorf
VR 3617

Gerichtsstand Düsseldorf

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Seitens des Handwerksverbandes Nordrhein-Westfalen bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/B 5: Industrie- und Handelskammer



IHK Köln | Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom
610-bau | 24.10.2018

Unser Zeichen | Ansprechpartner
Holt | Sebastian Holthus

E-Mail
sebastian.holthus@koeln.ihk.de

Telefon | Fax
+49 2171 4908-9903 | +49 2171 4908-9909

Datum
5. Dezember 2018

14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Charlottenburger/Berliner Straße“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir begrüßen die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes ausdrücklich, um das im Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen festgesetzte Nahversorgungszentrum Fettehenne zu stärken und zu sichern und haben zum jetzigen Zeitpunkt des Planverfahrens keine weiteren Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Im Auftrag

Dipl.-Geogr. Sebastian Holthus
Referent I Leiter Standortpolitik
Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg

Industrie- und Handelskammer zu Köln | Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen | Internet: www.ihk-koeln.de
Tel. +49 2171 4908-0 | Fax +49 2171 4908-909

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Seitens der Industrie- und Handelskammer bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/B 6: Pledoc GmbH

Von:	noreply@open-grid-europe.com
An:	Bauerfeld, Ingo
Betreff:	Ihre Anfrage 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Charlottenburger/Berliner Straße" - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), Unser Zeichen 20181102040, Ihr Zeichen
Datum:	Montag, 12. November 2018 12:29:55
Anlagen:	20181102040_Stellungnahme_gesamt.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH, Essen, der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, und der Viatel Deutschland GmbH, Frankfurt am Main, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Ihre Anfrage vom 24.10.2018,
14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Charlottenburger/Berliner Straße" - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
ist bei uns eingegangen: unser Zeichen 20181102040.

In Beantwortung Ihrer Anfrage erhalten Sie, im Anhang beigefügt, unsere Stellungnahme 20181102040

einschließlich zugehöriger Unterlagen m. d. B. um Beachtung.

****
WICHTIGER HINWEIS!
****

Leitungsauskünfte können ab sofort auch über das BIL-Portal https://portal.bil-leitungsauskunft.de eingeholt werden. Behörden- bzw. TÖB-Beteiligungen zu Bauleitplanverfahren oder anderen öffentlich-rechtlichen Verfahren können nach wie vor per E-Mail an die leitungsauskunft@pledoc.de gerichtet werden.

Das BIL-Online-Portal der BIL eG ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit.

Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist für Sie kostenlos und ermöglicht Ihnen, Ihre Bauanfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren. Ihr Vorteil: Sie müssen Ihre Bauanfrage nur einmalig formulieren und erreichen direkt alle an BIL teilnehmenden Leitungsbetreiber. Sind wir für Ihren angefragten Bereich nicht zuständig, erhalten Sie unmittelbar über BIL eine Negativauskunft.

Ein weiterer Vorteil für Sie: Sie können Ihre in BIL eingestellte Bauanfrage über eine E-Mail-Weiterleitungsfunktion direkt an weitere Leitungsbetreiber versenden, die derzeit noch nicht in BIL organisiert sind. Eine Zuständigkeitsprüfung erfolgt in diesem Fall jedoch nicht.

Weitere Informationen über BIL können Sie der Seite http://bil-leitungsauskunft.de/ entnehmen.

Wir würden uns freuen, wenn Sie die Vorteile der Online-Auskunft nutzen und sich schon heute im BIL-Portal unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de registrieren.

Mit freundlichen Grüßen

PLEDOC GmbH
Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH
Gladbecker Straße 404, 45326 Essen
http://www.pledoc.de

PLEDOC
Ein Unternehmen der Open Grid Europe

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung
Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Ingo Bauerfeld
Hauptstraße 101
51311 Leverkusen

zuständig Björn Ansell
Durchwahl 0201-3659 345

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	24.10.2018	PLEdoc	**20181102040**	**12.11.2018**

14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Charlottenburger/Berliner Straße" - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Berliner Straße 41
51377 Leverkusen

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen Nachfolgendes mit.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen *(hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)*
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-



Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Durch die Planung sind keine Belange der Pledoc GmbH betroffen. Im parallel geführten Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogene Bebauungsplans V 31/III wurde keine Erforderlichkeit planexterner Ausgleichsflächen festgestellt. Bezüglich weiterer Versorgungsleitungen wurden die zuständigen Unternehmen im Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 7: Polizei NRW

Polizeipräsidium Köln

POLIZEI
Nordrhein-Westfalen
Köln

Polizeipräsidium Köln, KK KP/O
Walter-Pauli-Ring 2-6, 51101 Köln

Stadt Leverkusen
Stadtplanungsamt
z.Hd. Herr Bauerfeld
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

31.10.2018

Ewa Bedkowski
Kriminalkommissarin

Polizeipräsidium Köln
Direktion Kriminalität
Kriminalprävention / Opferschutz
Städtebauliche Kriminalprävention

Telefon: 0221-229-8941

Telefax: 0221-229-8652

Email:
Ewa.Bedkowski@polizei.nrw.de
Kriminalpraevention.koeln@polizei.nrw.de

Mein Zeichen (bitte immer angeben)
570/18/KK KP/O/Bed.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
610-bau 34 v. 24.10.2018

Polizeipräsidium Köln
Telefon 0221-229-0
Telefax 0221-229-2002
poststelle.koeln@polizei.nrw.de
www.polizei.nrw.de/koeln

Öffentliche Verkehrsmittel:
Straßenbahn-Linien 1 und 9
Haltestelle: Kalk Post
S-Bahn-Linien S 12, S 13 sowie RB 25
Haltestelle: Trimbornstraße

Zahlungen an
Landeskasse Köln
Kto-Nr.: 965 60
BLZ: 300 500 00 WestLB AG
TV-Nr.: 03036316
IBAN:
DE65370000000037001520
BIC: MARKDEF 1370

I Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange
14. Änderung des Flächen nutzungsplanes im Bereich „Cahrlottenburger/Berliner Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe den Baubauungsplan zur Kenntnis genommen und unter Berücksichtigung der Aspekte städtebaulicher und technischer Kriminalprävention geprüft.

Nach aktueller Sachlage bestehen gegen das im Betreff genannte Verfahren keine Bedenken.

Die Polizei Köln bietet ein kostenfreies und neutrales Beratungsangebot zur Städtebaulichen Kriminalprävention sowie kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen (Mechanik / Überfall- und Einbruchmeldetechnik, Beleuchtung etc.) an.

Ich bitte Sie, die Vorhabenträger, Bauherren oder Investoren, frühzeitig auf dieses Beratungsangebot hinzuweisen.
Beratungen dieser Art werden unter Berücksichtigung von Lage, Gebäudekonzeption, Nutzung, Ausstattung und dem persönlichen Sicherheitsbedürfnis der Nutzer durchgeführt.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.polizei.nrw.de.

Terminvereinbarungen sind möglich unter
kriminalpraevention.koeln@polizei.nrw.de sowie 0221-229-8655 oder
0221-229-8008.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Ewa Bedkowski
Kriminalkommissarin

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Seitens der Polizei NRW bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die Hinweise zur Kriminalprävention werden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahren an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 8: Rheinisch Bergischer Kreis



I 61/Hr Bauerfeld
II 612/Hr. Lorleck

Rheinisch-Bergischer Kreis

29. 11. 18

Der Landrat

Landrat • Postfach 20 04 60 • 51434 Bergisch Gladbach

Stadt Leverkusen
Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung
Herr Bauerfeld
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

Dienststelle: Amt 67 Planung und Landschaftsschutz, Block B, 4. Etage
Öffnungszeiten: Mo. - Fr. 8.30 - 12.00 Uhr
Mo. - Do. 14.00 - 16.00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung
Buslinien: 227, 400
Haltestelle Kreishaus
Bearbeiterin: Team Bauleitplanung
Telefon: 02202 / 13 2377
Telefax: 02202 / 13 104020
E-Mail: Bauleitplanung@rbk-online.de
Unser Zeichen:
Datum: 28.11.2018

Stadt Leverkusen, 14. Änderung FNP "Charlottenburger/Berliner Straße"
hier: TöB Vom 07.11.2018 bis 05.12.2018

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

anbei übersende ich Ihnen meine Stellungnahme zu obiger Maßnahme.

Die Stellungnahme aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde:

Betroffene Belange, Eingriffsbewertung / Hinweise, Anregungen, Bedenken:

Es ist kein Wirkpfad erkennbar, über welchen die vorgelegte Planung die Belange der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreis berühren könnte. Hinweise, Anregungen oder Bedenken werden insofern nicht vorgebracht.

(Ansprechpartner: Herr Guder, Tel.: 0 22 02 – 13 25 40)

Die Stellungnahme aus Sicht des Artenschutzes:

Das Plangebiet befindet sich auf Fläche der Stadt Leverkusen. Die Entfernung zum Rheinisch-Bergischen-Kreis (RBK) beträgt etwa 1,5 km.

Eine Betroffenheit des Artenschutzes des RBK's kommt lediglich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen oder durch Eintrag in ein Gewässer in Frage. Dies wird jedoch bei der hier betroffenen Umwandlung zum Sondergebiet nicht erwartet.

Eine Umsetzung des o.g. Vorhabens ist somit aus hiesiger Sicht ohne Bedenken.

(Ansprechpartner: Frau Wildenhues, Tel.: 0 22 02 – 13 68 14)

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Team Bauleitplanung

Am Rübezahlwald 7 Telefonzentrale: 02202 - 130 Zentrale E-Mail: info@rbk-online.de Kreissparkasse Köln Postbank Köln
51469 Bergisch Gladbach Zentrales Fax: 02202 - 13 26 00 Internet: www.rbk-online.de Kto. 311 001 286, BLZ 370 502 99 Kto. 15 660 504, BLZ 370 100 50

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Seitens des Rheinisch-Bergischen Kreises bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 9: Unitymedia



Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Leverkusen
Herr Ingo Bauerfeld
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

Bearbeiter(in): Herr Kiewning
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-149
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 326411

Datum
06.11.2018

Seite 1/1

14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Charlottenburger/Berliner Straße"

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Unitymedia NRW GmbH
Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 55984 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 813 243 353
Geschäftsführung: Winfried Rapp (Vorsitzender) | Gudrun Scharler | Martin Czermin | Thomas Funke | Christian Hindennach
www.unitymedia.de

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Seitens der Unitymedia NRW GmbH bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Ggf. erforderliche Abstimmungen zu Leitungsum- bzw. neuverlegungen erfolgen im Vorfeld der Bauantragsstellung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 10: Vodafone

Von:	Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
An:	Bauerfeld, Ingo
Betreff:	Stellungnahme S00713888, VF und VFKD, Stadt Leverkusen, 610-bau, 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Charlottenburger/Berliner Straße"
Datum:	Donnerstag, 29. November 2018 08:34:36

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
D2-Park 5 * 40878 Ratingen

Stadt Leverkusen - Fachbereich 61 Stadtplanung- Herr Bauerfeld
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00713888
E-Mail: TDRA-W.Ratingen@vodafone.com
Datum: 29.11.2018
Stadt Leverkusen, 610-bau, 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Charlottenburger/Berliner Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 24.10.2018.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Informationen zu unseren Produkten und Services fuer Privatkunden finden Sie unter www.vodafone.de, fuer Geschaeftskunden der Immobilienwirtschaft und Mehrfamilienhauseigentuemer unter www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter www.vodafone.de/pflichtangaben

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Durch die Planung sind keine Belange der der Pledoc GmbH betroffen. Bezüglich weiterer Versorgungsleitung wurden die zuständigen Unternehmen im Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 11: WFL GmbH

Von: Schür, Petra
An: Bauerfeld, Ingo
Cc: Kociok, Christian; Karl, Stefan; Cremer, Petra
Betreff: WG: 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Charlottenburger/Berliner Straße"
Datum: Freitag, 23. November 2018 12:38:35

z. K.

Von: Rainer Bertelsmeier [mailto:bertelsmeier@wfl-leverkusen.de]
Gesendet: Freitag, 23. November 2018 12:31
An: 61@stadt.leverkusen.de
Betreff: 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Charlottenburger/Berliner Straße"

14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Charlottenburger/Berliner Straße"
Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Fachbereiche
Stellungnahme der Wirtschaftsförderung Leverkusen - WfL

Die Wirtschaftsförderung Leverkusen befürwortet und unterstützt die Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung eines Sondergebiets großflächiger Einzelhandel-Nahversorgung in der dargestellten Planzeichnung. Der Geltungsbereich liegt vollständig in dem im Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen von 2017 dargestellten Nahversorgungszentrum Fettehenne und bildet die planungsrechtliche Grundlage zur Schaffung eines zeitgemäßen und nachhaltigen Nahversorgungsstandorts. Die WfL setzt sich seit langem für die Entwicklung eines modernen und wirtschaftlich tragfähigen Nahversorgungsangebotes im Ortsteil Fettehenne ein. Hierdurch wird eine qualitativ und quantitativ standortgerechte Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit Waren- und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in f ußläufiger Erreichbarkeit und in Ergänzung bestehender Nahversorgungsangebote im Ortsteil Fettehenne und seinen angrenzenden Wohnstandorten geschaffen und gewährleistet. Durch die Entwicklung des Nahversorgungsstandortes werden zusätzliche Arbeitsplätze in der Einzelhandelsbranche geschaffen und die Kaufkraft im Segment der Nahrungs- und Genussmittel vor Ort gebunden, die ansonsten örtlich und überörtlich abfließt und ein hohes Aufkommen im überörtlichen Einkaufsverkehr auslöst. Zusätzlich entstehen räumliche und wirtschaftliche Kopplungseffekte für bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter im Ortsteil.

Leverkusen, 21.11.2018

Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH
Rainer Bertelsmeier
Dönhoffstraße 39
51373 Leverkusen

Rainer Bertelsmeier

Dipl.-Ingenieur /Graduate Engineer

Handel & Zentrenentwicklung
Dönhoffstraße 39 51373 Leverkusen
Tel. +49 214.83 31-30 **Fax** +49 214.83 31-11
bertelsmeier@wfl-leverkusen.de www.wfl-leverkusen.de

Xing Facebook RSS News
WfL - Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH Amtsgericht Köln, HRB 49372
Aufsichtsratsvorsitzende Annegret Bruchhausen-Scholich Geschäftsführung Dr. Frank Obermaier

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Durch die Planung sind keine Belange der WFL GmbH betroffen. Der Zuspruch der WFL zur geplanten Stärkung des Nahversorgungszentrums wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerungen werden zu Kenntnis genommen.

I/B 12: Stadt Burscheid

I. 61 / Hr. Bauerfeld
II 612 7. W. (Hr. Grocholl)
27. 11. 18

STADT LEVERKUSEN
Eingang am:
27.11.2018 10:07
FB | Az.

Stadt Burscheid Postfach 14 20 51399 Burscheid
Hohestraße 7-9 51399 Burscheid

STADT BURSCHEID
DER BÜRGERMEISTER
Stab Stadtentwicklung, Umwelt und Liegenschaften

Stadtverwaltung Leverkusen
Herrn Bauerfeld
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51390 Leverkusen

Anmeldung zum Infobrief unter www.burscheid.de

Bei Rückfragen: Frau Dahl
Telefon/Telefax (02174): 670-417 / 670-19417
E-Mail: v.dahl@burscheid.de

Datum: 20. November 2018

14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Charlottenburger Straße/Berliner Straße"
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB); Ihr Zeichen: 610-bau

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Verfahren. Bedenken oder Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden nicht vorgebracht.

Ich weise darauf hin, dass seitens der Stadt Burscheid zu gegebenem Zeitpunkt und nach Prüfung des Sachstandes Anregungen im Rahmen der Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „V31/III Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße//Charlottenburger Straße/Teltower Straße" vorgebracht werden.

Über eine weitere Beteiligung im Flächennutzungsplan-Verfahren freue ich mich.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Kurt Berger

Zentrale: Tel. 02174 670-0, Fax 02174 670-111, E-Mail: post@burscheid.de, Internet: www.burscheid.de
Besuchszeiten: Mo. 08:15 bis 18:00 Uhr, Di. Do. 08:15 bis 16:00 Uhr, Fr. 08:15 bis 12:00 Uhr, Mi. geschlossen, in der Zeit von 12:00 Uhr bis 14:00 Uhr sowie mittwochs sind die Mitarbeiter nur nach vorheriger Terminvereinbarung erreichbar
Bankverbindung: Kreissparkasse Köln, VR Bank eG, Volksbank RS-SG eG
Gläubiger-Identifikationsnummer: DE69ZZZ00000112411
IBAN: DE37 3705 0299 0381 1012 04, DE38 3055 0548 3800 7690 13, DE58 3406 0094 0000 7541 15
SWIFT-BIC: COKSDE33XXX, GENODED1NLD, VBRSDE33KXX

Äußerung der Stadt Burscheid im parallel laufenden Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/ Charlottenburger Straße/ Teltower Straße“:

I 61/Hr. Bauerfeld
II 61/Hr. Müller

11. 12. 18

STADT BURSCHEID
DER BÜRGERMEISTER

Stadt Burscheid Postfach 14 20 51390 Burscheid
Höhestraße 7-9 51399 Burscheid

2 STADT LEVERKUSEN Eingegangen am: 11.12.18 9-10 Uhr FB: Az.:

Stadt Leverkusen
Stadtplanungsamt
Herr Bauerfeld
Hauptstraße 101
51311 Leverkusen

Anmeldung zum Infobrief unter www.burscheid.de

Bei Rückfragen	Telefon/Telefax (02174)	E-Mail	Datum
Frau Dahl	670-417/670-19417	planung@burscheid.de	3. Dezember 2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“; Ihr Zeichen 610-bau

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat am 10.09.2018 den Beschluss zur Aufstellung sowie den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum o.g. Bebauungsplan gefasst. Mit Schreiben vom 16.11.2018 wurde die Stadt Burscheid gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Mit Blick auf die zugegangenen Planungsunterlagen ist zu entnehmen, dass die Stadt Burscheid bei der gutachterlichen Stellungnahme der CIMA zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Leverkusen, Berliner Straße (Ortsteil Fettehenne) im Punkt der Angebots- und Nachfrageanalyse nicht berücksichtigt wurde und keine Aussage bzgl. der Auswirkung des Vorhabens auf Burscheid erfolgte.

Da sich das geplante Vorhaben in unmittelbarer Nähe zum Burscheider Stadtgebiet befinden wird, sind negative Auswirkungen, wie z. B. ein Kaufkraftabfluss, auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Burscheid zu erwarten bzw. nicht ausgeschlossen. Insbesondere die Ansiedlung des Drogeriemarktes mit 750 m² Verkaufsfläche betrachte ich kritisch. Es wird gebeten, die Stadt Burscheid in der Angebots- und Nachfrageanalyse zu berücksichtigen und in der Bewertung einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Kurt Berger

Zentrale:
Tel.: 02174 670-0
Fax: 02174 670-111
E-Mail: post@burscheid.de
Internet: www.burscheid.de

Besuchszeiten:
Mo.: 08:15 bis 18:00 Uhr Di., Do.: 08:15 bis 16:00 Uhr
Fr.: 08:15 bis 12:00 Uhr Mi.: geschlossen
In der Zeit von 12:00 Uhr bis 14:00 Uhr sowie mittwochs sind die Mitarbeiter nur nach vorheriger Terminvereinbarung erreichbar.

Bankverbindung: **IBAN** **SWIFT-BIC**
Kreissparkasse Köln: DE37 3705 0299 0381 1012 04 COKSDE33XXX
VR Bank eG: DE38 3056 0548 3600 7690 13 GENODED1NLD
Volksbank RS-SG eG: DE58 3406 0094 0000 7541 19 VBRSDE33XXX
Gläubiger-Identifikationsnummer: DE69ZZZ00000112411

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Seitens der Stadt Burscheid werden keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes geäußert, gleichwohl wird jedoch auf die im Rahmen des parallel laufenden Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/ Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ verwiesen. In dieser Stellungnahme wird bemängelt, dass die einzelhandelsrelevanten Auswirkungen des Vorhabens auf die Stadt Burscheid in der gutachterlichen Stellungnahme der Cima nicht berücksichtigt wurden.

Das Einzelhandelsgutachten der Cima wurde daher im weiteren Verfahren im Hinblick auf die Belange der Stadt Burscheid ergänzt. Demnach ergibt sich durch die Planung für den Zentralen Versorgungsbereich der Burscheider Innenstadt ein Kaufkraftabfluss im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von lediglich 1,5 %. Für den übrigen Kernort von Burscheid wird eine Umsatzumverteilung von 1,8 % prognostiziert.

Im Sortiment Drogeriewaren ist für die vorhandenen Betriebe im Zentralen Versorgungsbereich der Burscheider Innenstadt mit einem Umsatzrückgang von 5,6 %, für sonstige Betriebe im Stadtgebiet von 6,3 % zu rechnen. Angesicht des üblicherweise anzusetzenden Schwellenwertes der Abwägungsrelevanz von 7 % kann sowohl eine Gefährdung des Zentralen Versorgungsbereiches als auch eine wesentliche Beeinträchtigung der übrigen wohnortnahen Versorgung ausgeschlossen werden.

Somit werden durch die Planungen keine für die Stadt Burscheid relevanten Umsatzumverteilungen hervorgerufen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/B 13: Stadt Leichlingen

Blütenstadt Leichlingen
Der Bürgermeister

I 61/Hr Bauerfeld
II 612/Hr Kowick
27. 11. 18

Stadtverwaltung • Postfach 16 65 • 42787 Leichlingen (Rheinland)

Stadtverwaltung Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
z. Hd. Herr Bauerfeld
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN
Eingang
27. 11. 2018 10:13
FB | Az:

Amt	Stadtplanung
Hausanschrift	Am Schulbusch 18, 42799 Leichlingen
Bearbeiter(in)	Weiland, Larissa
Telefon	(02175) 992 - 174
E-Mail	larissa.weiland@leichlingen.de
Fax	(02175) 992 - 201
Öffnungszeiten	(sofern nicht anders vereinbart)
Montag	14.00 - 17.30 Uhr
Mittwoch	08:30 - 12:00 Uhr

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	
610-bau	24.10.2018	61/ Wei	13.11.2018

14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Charlottenburger/ Berliner Straße" – Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

vielen Dank für die Beteiligung im o. g. Verfahren.

Da die Belange der Stadt Leichlingen von der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leverkusen nicht berührt werden, werden gem. § 4 (1) BauGB keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Weiland

Kreissparkasse Köln
BIC: COKSDE33XXX
IBAN: DE61370502990370300016

VR Bank eG Bergisch Gladbach-Leverkusen
BIC: GENODED1PAF
IBAN: DE17370626002502668016

Umsatzsteuer-Nr.
230 / 5754 / 0064
Gläubiger-ID
DE4102000000304005

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Seitens der Stadt Leichlingen bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/B 14: Stadt Monheim

Von:	Frey, Kerstin
An:	Bauerfeld, Ingo
Betreff:	14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Charlottenburger7Berliner Straße" - Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB
Datum:	Montag, 5. November 2018 10:50:14

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,
sehr geehrter Herr Kociok,

im Rahmen des o.g. Planverfahrens werden von mir gem. § 4 (1) BauGB und § 2 (2) BauGB keine städtebaulichen Anregungen vorgebracht.
Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kerstin Frey
Diplom-Geographin

MONHEIM AM RHEIN

Stadt Monheim am Rhein
Bereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Stadtplanung · Statistik
Rathausplatz 2
40789 Monheim am Rhein
Telefon: 02173 951-612
Telefax: 02173 951-25-612
E-Mail: kfrey@monheim.de
Internet: www.monheim.de

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Seitens der Stadt Monheim bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/C Äußerung der Fachbereiche und Betriebe

I/C 1: Technische Betriebe Leverkusen

16. 11. 18 Sy

TBL/ 693.1
Joachim Schmitt
Tel.: 6952

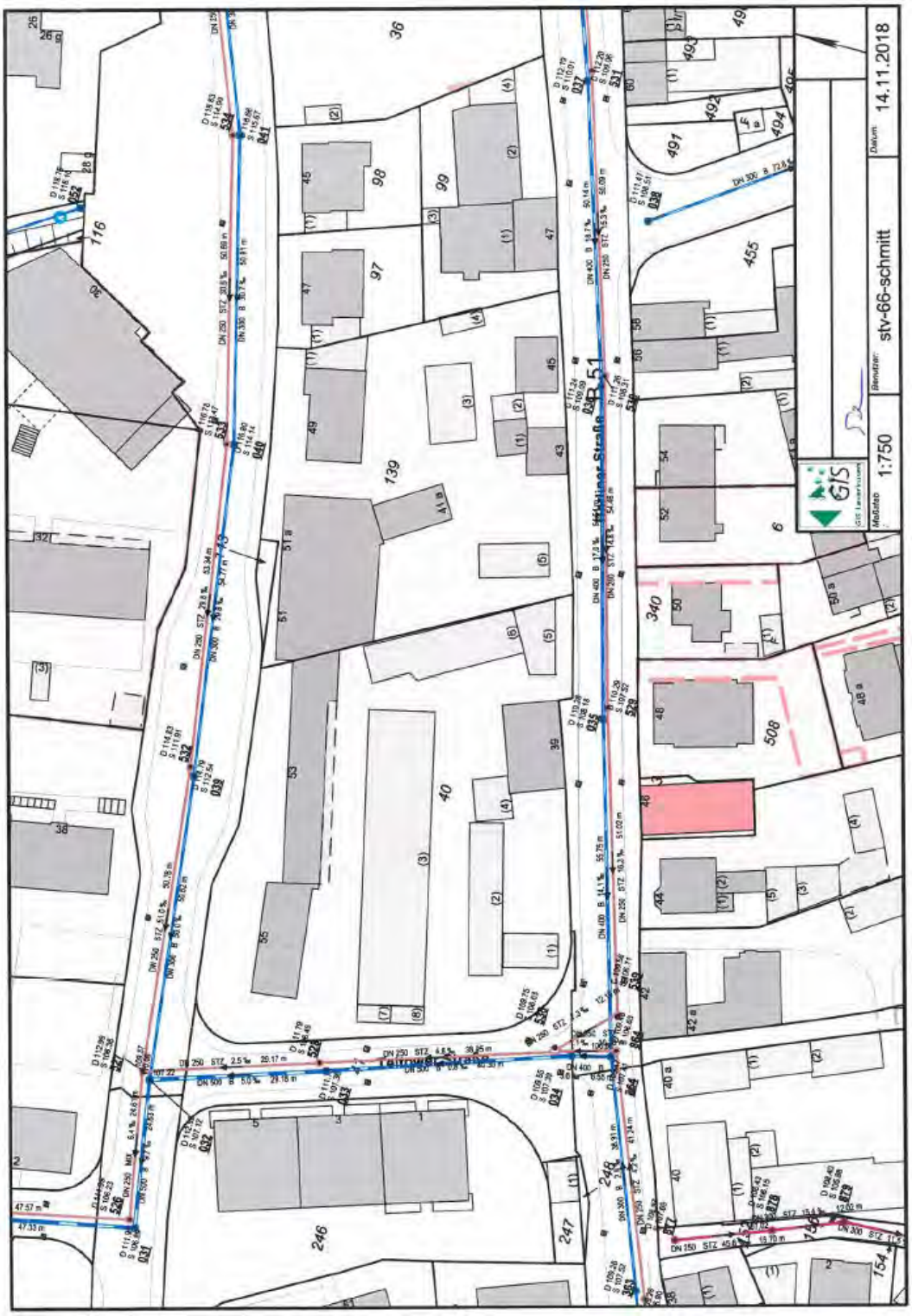
14.11.2018

610

Beteiligung der Fachbereiche
14. Änderung des FNP im Bereich „Charlottenburger/ Berliner Straße“

Aus Sicht von 693 spricht nichts gegen die geplante Änderung des FNPs. Das Gebiet ist vollständig durch das städtische Entwässerungssystem erschlossen und befindet sich innerhalb des bei der Bezirksregierung angezeigten Entwässerungsgebietes.

Anlagen
Auszug aus dem Kanalkataster



Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Seitens der technischen Betriebe Leverkusen bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Das Plangebiet ist vollständig durch das städtische Entwässerungssystem erschlossen.

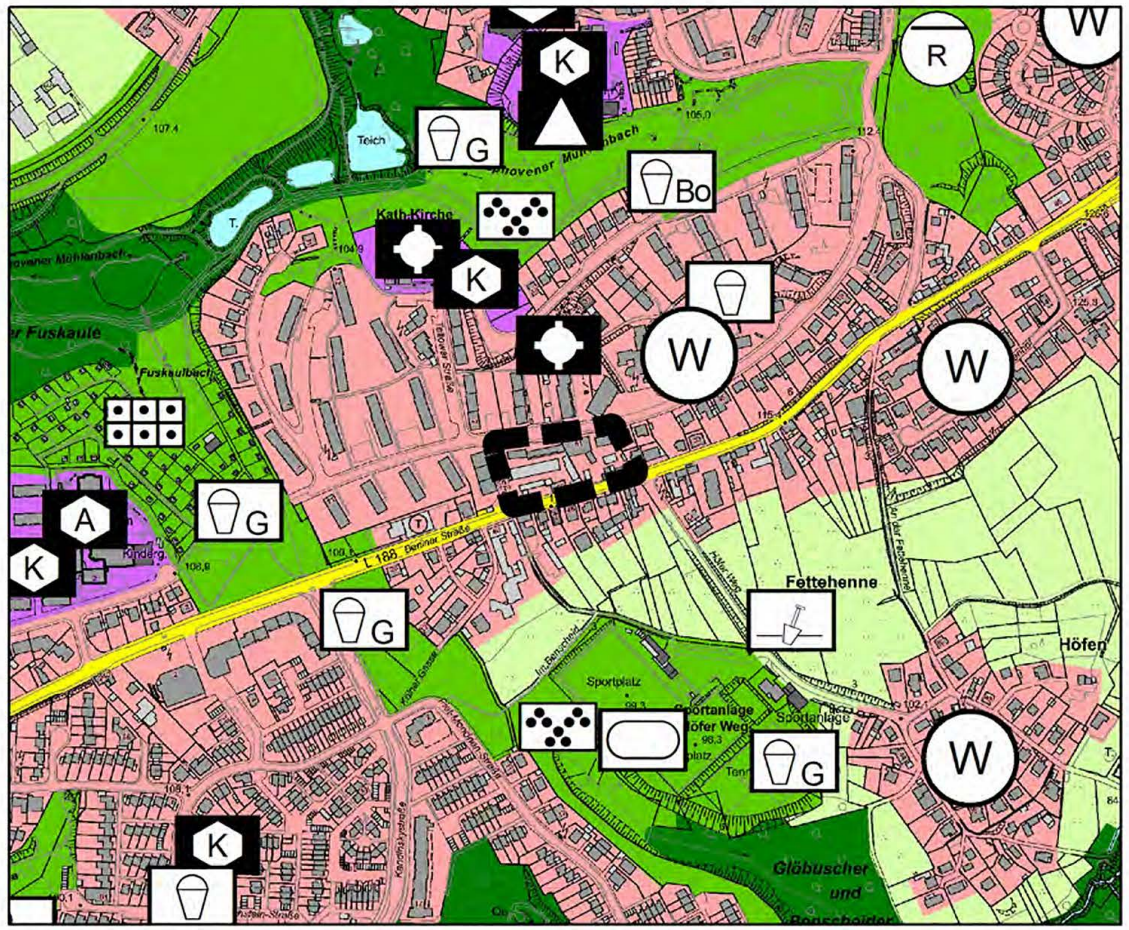
Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Anlage 2 zur Vorlage 2020/3405

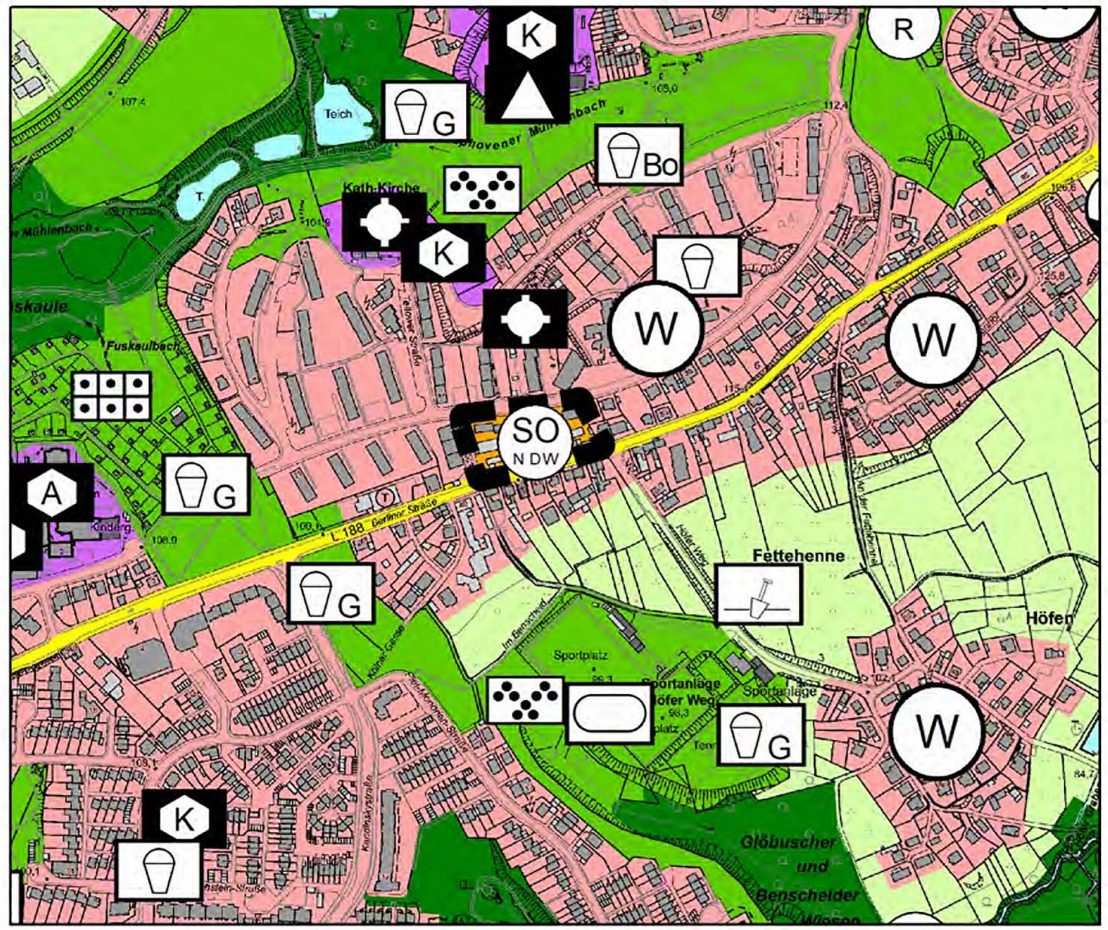
14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Stadt Leverkusen

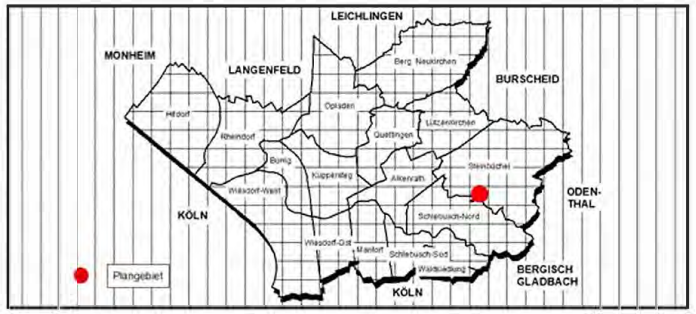
STADTTEIL: STEINBÜCHEL BEREICH: CHARLOTTENBURGER STRASSE/BERLINER-STRASSE

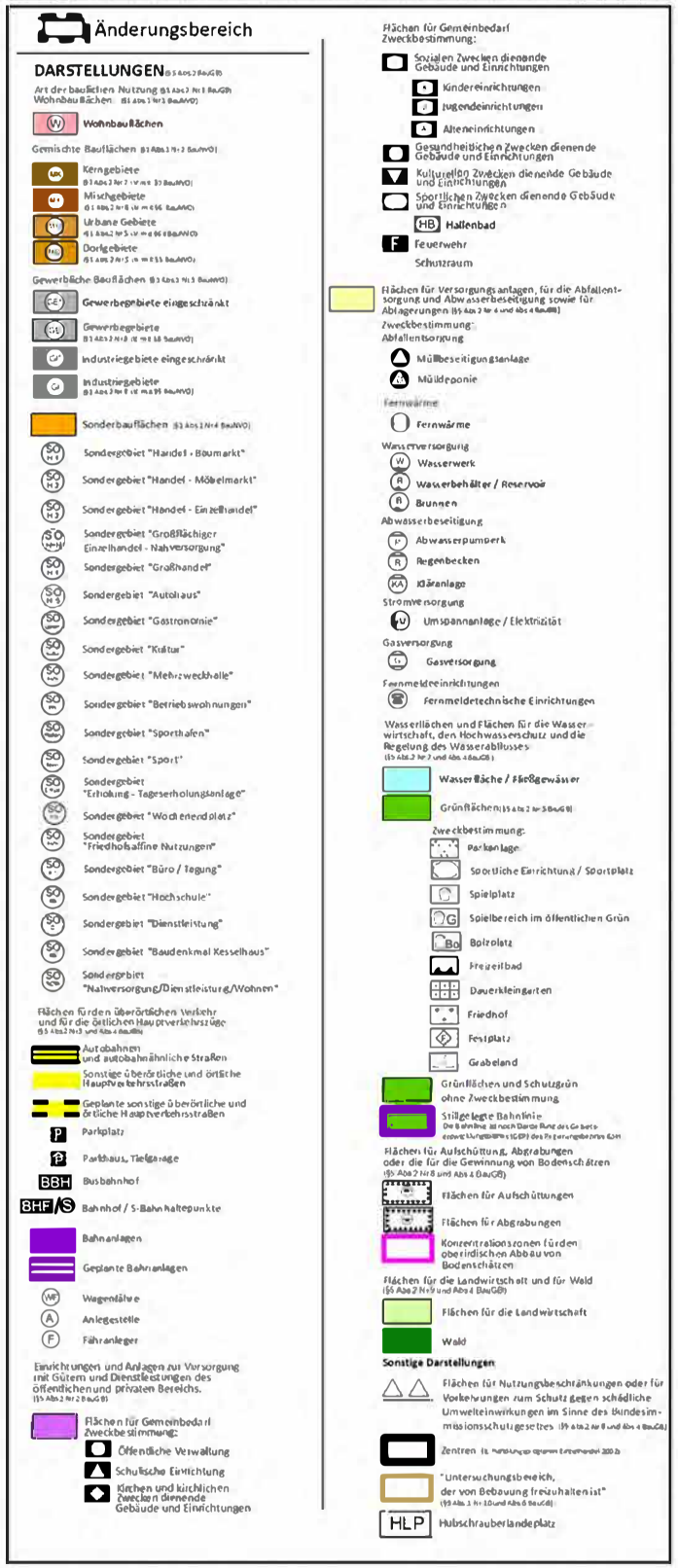


VORHANDENE DARSTELLUNG M.: 1:7.500



GEPLANTE DARSTELLUNG M.: 1:7.500





Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch - BauGB i. d. F. d. B. vom vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung - BauNVO i. d. F. d. B. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung - PlanzV i. d. F. d. B. vom 18.12.1990 (BGBL. I S. 58)

Am 10.09.2018 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 2 (1) BauGB beschlossen und ist ist gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB am 26.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leverkusen, den

Der Oberbürgermeister
i. V. Beigeordnete

Am 10.09.2018 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlicheit gefasst.

Leverkusen, den

Der Oberbürgermeister
i. V. Beigeordnete

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.10.2018 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 07.11.2018 bis einschließlich 05.12.2018 durchgeführt.

Leverkusen, den

Der Oberbürgermeister
i. V. Beigeordnete

Am __.__.____ hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen die Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Leverkusen, den

Der Oberbürgermeister i. V. Beigeordnete

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 09.10.2017 hat die Änderung des Flächennutzungsplans als Entwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom __.__. bis einschl. __.__.____ öffentlich ausgelegen

Leverkusen, den

Der Oberbürgermeister i. V. Beigeordnete

Der Rat hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung beschlossen.

Leverkusen, den

Der Oberbürgermeister

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Leverkusen, den

Der Oberbürgermeister

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 6 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tag genehmigt worden

Köln, den

Bezirksregierung Köln

Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans durch die Bezirksregierung ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Leverkusen, den

Der Oberbürgermeister

FACHBEREICH STADTPLANUNG

KO_612_12_17

Dokumentpfad: G:\61\2\ArcGIS\001_Projekte\001_FNP\018_Aenderungen\014_14_Aenderung_Charlottenburger_Berliner_Str\01_14_Charlottenburger_Berliner_Str.mxd

Anlage 3
zur Vorlage 2020/3405

STADT LEVERKUSEN

14. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Charlottenburger Straße/Berliner Straße“

- Entwurf
Begründung mit Umweltbericht zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange -

Stand: Juni 2020

Bearbeitung:
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

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

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Grundlagen und Planung 4

1. Anlass und Ziel der Planung 4

2. Geltungsbereich und Verfahren 5

2.1 Geltungsbereich 5

2.2 Verfahren 5

3. Planungsbindungen 6

3.1 Regionalplan 6

3.2 Flächennutzungsplan 6

3.3 Landschaftsplan 6

3.4 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene 7

3.5 Bestehendes Planungsrecht 7

3.6 Einzelhandelskonzept 7

3.7 Vergnügungsstättenkonzept 7

3.8 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept 8

3.9 Vorhandene Nutzung 8

3.10 Denkmalschutz 8

3.11 Infrastruktur 8

4. Städtebauliches Konzept und geplante Nutzung 9

4.1 Mobilität 9

4.2 Ver- und Entsorgung 11

5. Darstellung des Flächennutzungsplanes 11

6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung 12

1. Einleitung 14

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplanes 14

1.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen 14

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 18

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) 18

2.1.1 Schutzgut Menschen/Bevölkerung 18

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 19

2.1.3 Schutzgut Boden/Fläche 19

2.1.4 Schutzgut Wasser 20

2.1.5 Schutzgut Klima und Luft 21

2.1.6 Schutzgut Landschaft 22

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 22

2.1.8 Wechselwirkungen 22

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) 22
2.2.1 Schutzgut Menschen/Bevölkerung 23
2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen....23
2.2.3 Schutzgut Boden/Fläche 23
2.2.4 Schutzgut Wasser 23
2.2.5 Schutzgut Luft und Klima....23
2.2.6 Schutzgut Landschaft....23
2.2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter....24
2.2.8 Wechselwirkungen 24
2.3 Prognose bei Durchführung der Planung 24
2.3.1 Schutzgut Mensch....24
2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen....25
2.3.3 Schutzgut Boden/Fläche 25
2.3.4 Schutzgut Wasser 26
2.3.5 Schutzgut Luft und Klima....27
2.3.6 Schutzgut Landschaft....27
2.3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter....28
2.3.8 Wechselwirkungen 28

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 28
3.1 Beschreibung grünordnerischer Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen 28
3.2 Einsatz erneuerbarer Energien/Energieeffizienz 28
3.3 Gefahrenschutz/Risiken/Katastrophenschutz 28
3.4 Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen 29
3.5 Baubedingte Beeinträchtigungen 29
3.6 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 29
3.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen 29
3.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 29
3.9 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen 29

4. Zusätzliche Angaben 30
4.1 Monitoring 30
4.2 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung 30
4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 30

5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung....30

Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung....33

1. Auswirkungen der Planung und Abwägung 33

2. Flächenbilanz....34

Teil A: Grundlagen und Planung

1. Anlass und Ziel der Planung

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

Die Grundstücke werden derzeit vorwiegend als untergenutzter Einzelhandelsstandort und als Garagenhof genutzt.

Für den Planbereich wird die Einrichtung eines Nahversorgungszentrums angestrebt. In verschiedenen Gebäudeteilen des Nahversorgungszentrums bzw. weiteren Gebäuden sind vorrangig in den Obergeschossen Wohnnutzungen vorgesehen.

Um die rechtlichen Voraussetzungen für ein Nahversorgungszentrum mit arrondierenden Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie Wohnungen zu schaffen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ eingeleitet werden. In einem Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen mit der 14. Änderung des FNP für den Bereich „Charlottenburger Straße/Berliner Straße“ geändert werden, um auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die geplante Entwicklung zu schaffen.

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

Dem Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen folgend, besteht für das Plangebiet das Potenzial einer Ergänzung und Erweiterung der wohnortnahen Grundversorgung für den Stadtteil. Das Plangebiet ordnet sich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Fettehenne“ ein und soll eine Nahversorgungsfunktion übernehmen. Im Bestand ist der Zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum „Fettehenne“, dessen Abgrenzung längs der Berliner Straße, von der Kreuzung Berliner Straße/Tempelhofer Straße im Westen bis zur Kreuzung Berliner Straße/Höfer Weg im Osten erstreckt, nur gering durch strukturbildende Nahversorgungseinrichtungen besetzt. Zu nennen ist insbesondere der im westlichen Teil des Zentralen Versorgungsbereiches befindliche Lebensmittelmarkt.

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

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 ergänzende Wohnangebote neben den geplanten Nahversorgungseinrichtungen innerhalb des Plangebietes zu entwickeln.

Durch die Umsetzung der Planung kann eine Ausnutzung der derzeit untergenutzten Flächenpotenziale inmitten des Nahversorgungszentrums erreicht werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll dem Ziel der Stärkung der Nahversorgung und der ergänzenden Wohnraumvorsorge Rechnung getragen und vorbereitendes Planungsrecht für die beabsichtigte Entwicklung geschaffen werden. Die Flächen sollen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zugeführt werden.

2. Geltungsbereich und Verfahren

2.1 Geltungsbereich

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Charlottenburger Straße/Berliner Straße“ befindet sich im Stadtteil Leverkusen-Steinbüchel. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Charlottenburger Straße, im Osten durch bestehende Wohnbebauung der Charlottenburger Straße und der Berliner Straße, im Süden durch die Berliner Straße und im Westen durch die Teltower Straße. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der als Anlage 1 beigefügten Planzeichnung zu entnehmen.

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

2.2 Verfahren

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“.

Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen wurde am 10.09.2018 der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst (Vorlage 2018/2367). Analog gilt dies für den parallel betriebenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße": Einleitungsbeschluss am 16.10.2017 (Vorlage 2017/1596); Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 10.09.2018 (Vorlage 2018/2351).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit von Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanverfahren fand in der Zeit vom 06.11.2018 bis 04.12.2018 statt. Mit Einleitung durch die Bürgerinformationsveranstaltung am 06.11.2018 konnten die Planungsunterlagen ab 07.11.2018 für die Dauer von 4 Wochen bis 04.12.2018 durch Aushang sowie durch das Internet eingesehen werden.

<u>Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung</u>

Insgesamt sind keine schriftlichen Äußerungen aus der Öffentlichkeit beim Fachbereich Stadtplanung eingegangen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden erfolgten Äußerungen bezogen sich überwiegend nicht auf Inhalte der Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes:

- Hinweise zur Verkehrserschließung und Verkehrsbelastung,

- Hinweise zum Einzelhandel,
- Hinweise zur Ver- und Entsorgung,
- Informationen und Hinweise zu Leitungstrassen und Richtfunkstrecken,
- Löschwasserversorgung und Zugänglichkeit für die Feuerwehr.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und in den Bauleitplanverfahren weitgehend berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren wurde die Planung u. a. auf Grundlage der während der frühzeitigen Beteiligung eingebrachten Anregungen modifiziert und konkretisiert.

Als wesentliche Anpassung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Beteiligung sind insbesondere die Regulierungen zum Einzelhandel zu nennen. So wurde die vorgesehene Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von ursprünglich 1.150 m² auf 800 m² reduziert, um – unabhängig vom späteren Betreiber – nennenswerte Auswirkungen des Vorhabens auf umliegende Zentrale Versorgungsbereiche ausschließen zu können (siehe Kapitel A 5 und A 6).

Als nächster Verfahrensschritt finden die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Gemäß dem seit 29.05.2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) kann es zu Abweichungen der üblichen Modalitäten im Hinblick auf die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie der umweltrelevanten Stellungnahmen, Gutachten und sonstigen Unterlagen sowie bezüglich Beratungen, Koordinationen und Konsultationen kommen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der öffentlichen Auslegung werden mit der Bekanntmachung im Amtsblatt veröffentlicht.

3. Planungsbindungen

3.1 Regionalplan

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

3.2 Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan soll zugunsten der Darstellung Sondergebiet „Nahversorgung/Dienstleistung/Wohnen“ (SO N-DW) geändert werden.

3.3 Landschaftsplan

Der Planbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen.

3.4 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

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

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Der Planbereich 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.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ vorgesehen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum, Dienstleistungen und Wohnen“ beabsichtigt.

3.6 Einzelhandelskonzept

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

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen benennt für das Nahversorgungszentrum Fettehenne Entwicklungspotenzial für einen Ausbau der derzeitigen Versorgungssituation in Form eines zusätzlichen Angebotes im periodischen Bedarf.

Nach den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes verfügt der Stadtteil Steinbüchel im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel über eine Ausstattung von 0,17 m² Verkaufsfläche je Einwohner. In Schlebusch wird dieser Wert mit 0,25 m² angegeben. Im bundesdeutschen Durchschnitt kann ein Wert von ca. 0,40 m² Verkaufsfläche je Einwohner für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel angegeben werden. Somit ist in beiden Stadtteilen eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung, in Steinbüchel sogar eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung, zu verzeichnen.

3.7 Vergnügungsstättenkonzept

Am 09.07.2018 hat der Rat der Stadt Leverkusen das Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

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

Im parallel zur 14. FNP-Änderung aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III wird keine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorgesehen.

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 angemessenen Abstände/Sicherheitsabstände. Weitere Planungsvorgaben bestehen somit nicht.

3.9 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit im Norden durch einzelne Nahversorgungseinrichtungen sowie durch einen Gastronomiebetrieb genutzt, wobei einzelne Leerstände der, aus heutiger Sicht für den Kunden, nicht mehr zeitgemäßen Ladenlokale verzeichnet werden können. Auf der Südseite dieser Bebauung befinden sich im Untergeschoss Garagen und Lagerflächen. Aufgrund der nach Süden abfallenden Topografie des Plangebietes wird an dieser Stelle das Gelände durch die bestehende Bebauung um ein Geschoss abgefangen.

Südlich dieser Bebauung schließen weitere Garagen an, welche von der Teltower Straße erreicht werden können. Längs der Berliner Straße befinden sich mehrere Einzelgebäude, welche zumeist durch Wohnnutzung geprägt sind. Weitere Einzelhäuser mit Wohnnutzung befinden sich im Nordosten an der Charlottenburger Straße.

Das Umfeld des Plangebietes wird überwiegend wohnbaulich geprägt. Vereinzelt gibt es gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen. In südliche Richtung lockert die Bebauungsstruktur auf, hier häufen sich Einfamilienhausanteile. Hingegen verdichtet sich in nördlicher Richtung die Wohnbebauung durch mehrgeschossige Geschosswohnungsbauten.

3.10 Denkmalschutz

Das Gebäude Berliner Straße 39 ist als Baudenkmal eingetragen.

3.11 Infrastruktur

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Berliner Straße. Über den westlichen Verlauf der Berliner Straße können die Leverkusener Innenstadt sowie die Bundesautobahnen A 1 und A 3 erreicht werden. Ein guter Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz ist hierdurch gegeben.

Südwestlich des Plangebietes liegt in ca. 60 m Entfernung die Bushaltestelle Teltower Straße, die durch die Buslinien 208 und SB 22 bedient wird. Das Plangebiet ist folglich an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

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

Die Ausstattung von sozialer Infrastruktur im Umfeld des Plangebietes ist gegeben. Nördlich des Plangebietes befindet sich an der Spandauer Straße der Kindergarten St. Matthias. Weiter nordöstlich befindet sich an der Brandenburger Straße die Astrid-Lindgren-Schule (Grundschule).

4. Städtebauliches Konzept und geplante Nutzung

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

Die städtebauliche Konzeption sieht die Errichtung eines Nahversorgungszentrums vor, welches sich mit den Handelsnutzungen und den Parkgeschossen an der nördlichen und östlichen Seite des Plangebietes orientiert. Die beiden Hauptbetriebe, ein Lebensmitteldiscountmarkt und ein Drogeriemarkt, sollen im Nordosten des Plangebietes vorgesehen werden. Im Nordwesten sind Parkgeschosse auf zwei Ebenen geplant. Aufgrund der topografischen Situation soll das Gebäude den Höhenunterschied zwischen der nördlich gelegenen Charlottenburger Straße und der südlich gelegenen Berliner Straße weitgehend abfangen.

Das Dach der Handelsnutzungen bildet somit ein zur Charlottenburger Straße hin orientiertes Plateau. Oberhalb der Handelsnutzungen sind von der Charlottenburger Straße zurückgesetzte Gebäude mit einer aufgehenden zweigeschossigen Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss geplant.

Im südlichen Teil des Plangebietes sind der Erhalt und die Revitalisierung des denkmalgeschützten Gebäudes Berliner Straße 39 geplant. Das denkmalgeschützte Gebäude wird durch die neu geplante Gebäudestruktur eingerahmt und auf einem Platz vor der Handelsnutzung freigestellt und inszeniert.

Es ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche von rund 800 m² und die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 750 m² geplant. Dieses Einzelhandelsangebot wird ergänzt durch kleinere Ladeneinheiten (z. B. für Apotheke, Bäckerei, Gastronomie, Lotto-Toto, Blumenladen) auf der unteren Ebene des Plangebietes mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 350 m².

Oberhalb der Handelsnutzungen sind insbesondere Wohnungen geplant. In den oberen Geschossen der Gebäudeteile, zur Berliner Straße ausgerichtet, sind ggf. auch Arztpraxen und Büronutzungen denkbar.

Aufgrund der topografischen Situation des Plangebietes erfolgt die Erschließung der benannten Einzelhandelsnutzungen und gastronomischen Einrichtungen von der unteren Ebene der Berliner Straße. Die Planung sieht eine Zufahrt von der Berliner Straße, östlich des Denkmals und eine Zufahrt von der Teltower Straße vor. Es werden ausreichende Stellplätze für die geplanten Nutzungen in zwei Parkgeschossen und auch oberirdischen Stellplätzen vorgesehen.

4.1 Mobilität

Es ist eine Zufahrt von der Berliner Straße sowie der Teltower Straße zur Erschließung der zentralen Stellplatzfläche vorgesehen. Auf der unteren Ebene sind 25 oberirische

Stellplätze und 43 Stellplätze im Parkgeschoss vorgesehen. In dem oberen Parkgeschoss sind weitere 48 Stellplätze geplant.

Der Anlieferverkehr soll über die Zufahrt an der Berliner Straße in das Plangebiet geleitet werden. Um die Anlieferungsprozesse möglichst störungsfrei für den sonstigen Verkehr abwickeln zu können, wird im Erdgeschoss zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt sowie dem unteren Parkdeck eine überdachte Anlieferzone vorgesehen. Zum Schutz von Fußgängern und den Gebäuden – insbesondere dem denkmalgeschützten Bau der Berliner Straße 39 – werden im Plangebiet z. T. Poller entlang der Fahrbahnbegrenzungen aufgestellt.

Von der Charlottenburger Straße können die obere Ebene und die hier geplanten 12 Stellplätze im Osten erreicht werden.

Im Norden des Plangebietes soll ein Teil der Charlottenburger Straße in das Baugebiet einbezogen werden. An dieser Stelle befinden sich heute 11 schräg zur Straße sowie 5 längs zur Straße ausgerichtete Parkplätze, der Gehweg wird an der südlichen Seite geführt. Zukünftig sollen 11 Längsstellplätze ausgebildet werden. Der Gehweg wird sodann weiter nach Norden zugunsten des Baugebietes verlagert.

Die Stadt Leverkusen verfolgt das Ziel einer Stärkung des Umweltverbundes am Modal Split sowie einer möglichst umweltfreundlichen Verkehrsabwicklung. Durch die Planung werden eine Umstrukturierung und Nutzungsintensivierung an einem integrierten Standort vorbereitet. Dadurch ist grundsätzlich mit einem niedrigeren, zusätzlich hervorgerufenen Verkehrsaufkommen zu rechnen als durch die Entwicklung autoaffiner Standorte in Stadtrandlagen.

Durch die Stärkung der Nahversorgung am Standort Fettehenne wird für die Bewohner der umliegenden Wohnsiedlungen sowie der projektierten Wohngebäude die Möglichkeit geschaffen, einen Großteil ihrer Einkäufe zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erledigen. Über die unmittelbar am Plangebiet gelegene Bushaltestelle Teltower Straße besteht eine gute Anbindung an das städtische ÖPNV-Netz. Von hieraus verkehren jeweils im 20-Minuten-Takt Busse der Linie SB 22 sowie im Stundentakt Busse der Linie 208. Mit der Linie der SB 22 besteht im 20-Minuten-Takt eine direkte Verbindung zum Bahnhof Leverkusen Mitte (Fahrzeit: 20 Minuten).

Zur Stärkung des Radverkehrs sieht die Planung die Schaffung eines großzügigen Angebotes an Fahrradstellplätzen an den Eingangsbereichen der Einzelhandelsbetriebe vor. Ebenso werden den Wohnhäusern entlang der Charlottenburger Straße großzügige Fahrradabstellanlagen vorgelagert. Weitere Fahrradstellplätze insbesondere für die Bewohner des Plangebietes werden in den Garagengeschossen geschaffen.

Die Vorhabenplanung sieht die Errichtung von E-Ladesäulen für Elektrofahrzeuge in den Garagengeschossen vor. Des Weiteren ist die Schaffung von Lademöglichkeiten für E-Fahrräder vorgesehen.

Verkehrliche Auswirkungen der Neubebauung

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklung wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung[1] ermittelt und bewertet. Hierbei wurden auf Grundlage des erarbeiteten städtebaulichen Entwurfes die geplanten Nutzungen in Ansatz gebracht.

[1] Verkehrsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, 15.06.2020

Wegen der Sperrung der Rheinbrücke Leverkusen (A 1/E 37) 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 A 1-Strecke Burscheid – Kreuz Leverkusen) aufnehmen müssen.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung kann das mit Umsetzung des Vorhabens hervorgerufene Verkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden. Eine Beeinträchtigung angrenzender Bestandsstrukturen ist nicht zu erwarten.

4.2 Ver- und Entsorgung

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

Innerhalb des Plangebietes ist ein Blockheizkraftwerk geplant. Dieses soll die erforderliche Wärmeversorgung sowie auch in Teilen die Versorgung mit Strom sicherstellen.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassers soll über die vorhandene Kanalisation in den umliegenden Straßen erfolgen.

5. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar.

Entsprechend den Zielen der Planung wird in der 14. Änderung gemäß § 1 Abs. 2 Ziff. 11 BauNVO eine Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten der Darstellung eines Sondergebietes „Nahversorgung/Dienstleistung/Wohnen“ (SO N-DW) vorgenommen.

Durch diese Darstellung können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die zur Umsetzung beabsichtigten Einzelhandelsbetriebe sowie die arrondierenden Nutzungen einschließlich der Wohnnutzung planungsrechtlich ermöglicht werden. Ferner wird die Voraussetzung für die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum, Dienstleistungen und Wohnen“ auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen. Die Darstellung folgt den Ergebnissen und Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen und beachtet die Zielaussagen des Landesentwicklungsplans für Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).

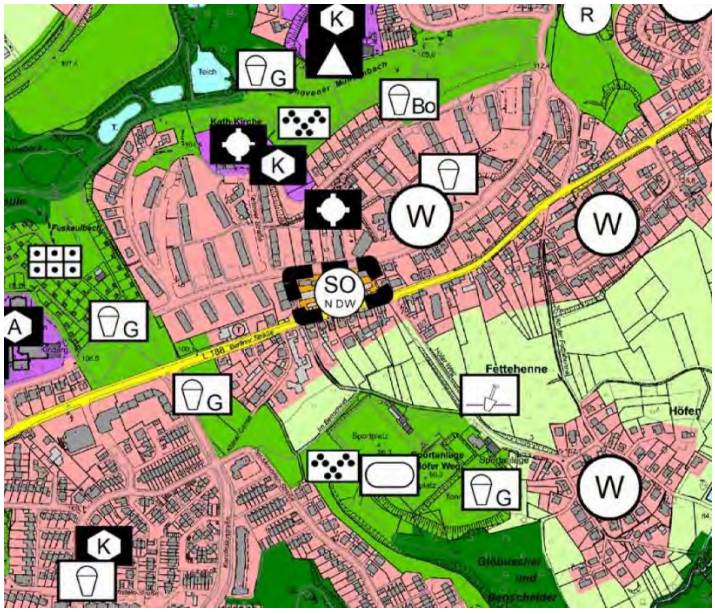


Abbildung 1: Geplante Darstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Steinbüchel, im Bereich der Charlottenburger Straße/Berliner Straße (Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung)

Das städtebauliche Konzept, das dem parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt, soll die untergenutzten Flächen überwiegend einer Handelsnutzung für die wohnortnahe Grundversorgung zuführen. Es sollen weitere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe das Nahversorgungszentrum arrondieren. In den oberen Geschossen sind Wohnungen und Arztpraxen geplant.

6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das Plangebiet wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. In dem Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen kann das Plangebiet innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Fettehenne“ eingeordnet werden.

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 Regionalplanes und der Lage des Plangebietes innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches kann den raumordnerischen Vorgaben in Bezug auf die Ziele 6.5.1 (Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen) und 6.5.2 (Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in Zentralen Versorgungsbereichen) entsprochen werden.

Für die Überprüfung des Zieles 6.5.3 (Keine wesentliche Beeinträchtigung von Zentralen Versorgungsbereichen von Gemeinden) wurde eine ergänzende gutachterliche Untersuchung durch das Büro CIMA aus Köln erarbeitet[2]. 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

[2] Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Leverkusen, Berliner Straße [Ortsteil Fettehenne], CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, 21.02.2020

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 in vorliegenden Untersuchung dargestellten 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 parallel geführten Bebauungsplanverfahren werden betreiberspezifische Festsetzungen zur Begrenzung der Verkaufsflächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Änderungen des Flächennutzungsplanes sind gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) i. V. m. § 6 BauGB mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abzustimmen. Dies erfolgt im weiteren Verfahren.

Teil B: Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB

1. Einleitung

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, Prüfmethoden und Detaillierungsgrad für den jeweiligen Bauleitplan angemessen sein. Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht sind in Anlage 1 des BauGB dargestellt. Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung zur Bauleitplanung und gemeinsam mit der zeichnerischen Plandarstellung öffentlich ausgelegt.
Parallel zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ aufgestellt. Für die Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan kann daher zum Teil auf die Inhalte der Umweltprüfung zum Bebauungsplan zurückgegriffen werden.

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplanes

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

Der Flächennutzungsplan soll zugunsten der Darstellung Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ geändert werden.

Ziel ist die Stärkung der Nahversorgung und der ergänzenden Wohnraumvorsorge Rechnung zu tragen.

Innerhalb des Plangebietes sind nur vereinzelte Versorgungseinrichtungen 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.

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

1.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

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

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)	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

	Landesnatur-schutzgesetz NRW (LNatschG NRW)	schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch (BauGB)	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 III BauGB.
Boden	Bundesboden-schutzgesetz (BBodschG)	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlicher Bodenveränderungen, Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderung die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaus-haltsgesetz (WHG)	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.
	Landeswasser-gesetz (LWG)	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Be-

		wirtschaftung 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	Bundesnaturschutzgesetz, Landesnaturschutzgesetz NRW	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	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	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 Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz /Landesnaturschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. 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 -minderung bewirkt werden soll.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch, Denkmalschutzgesetz NRW	Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor negativen Einflüssen, Überbauung etc.

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 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Des Weiteren sind die §§ 14 bis 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 § 2a 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. 7a 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 (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB).

Im LEP NRW ist das Gebiet als Siedlungsgebiet dargestellt.

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 rechtsgültige 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 Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Landschafts- oder Naturschutzgebietes. Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet oder in 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. Die Ausweisung zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) erfolgte zum Erhalt und zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. zur Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. Die Entfernung des LSG zum Plangebiet beträgt rund 200 m. Erhebliche, negative Auswirkungen auf die Schutzziele des LSG, ausgelöst durch die Aufstellung des Bebauungsplanes V 31/III, werden aufgrund der Entfernung und der zwischenliegenden Nutzung ausgeschlossen.

Das Plangebiet oder dessen wirkungsrelevantes Umfeld sind nicht Bestandteil eines Schutzgebietes der Fauna-Flora-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 „Bachtaelchen 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)

Heutige Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit im Norden durch einzelne Nahversorgungseinrichtungen sowie einem Gastronomiebetrieb genutzt. Auf der Südseite dieser Bebauung befinden sich im Untergeschoss Garagen. Südlich schließen weitere Garagen an, welche von der Teltower Straße erreicht werden können.

Längs der Berliner Straße befinden sich mehrere Einzelgebäude, welche meist durch Wohnnutzung geprägt sind. Das Gebäude Berliner Straße 39 ist als Baudenkmal eingetragen. Weitere Wohngebäude befinden sich im Nordosten an der Charlottenburger Straße.

Nur kleine Flächen entlang der Charlottenburger Straße und der Berliner Straße weisen eine Begrünung auf. Es handelt sich hierbei um strukturarme Zierpflanzungen mit einem geringen ökologischen Wert und Entwicklungspotenzial.

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 Plangebietes oder seines Wirkungsbereiches arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können“ (BUNZEL 2005).

Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist hinsichtlich verkehrsbedingter Lärmimmissionen in Teilen vorbelastet. Gemäß dem Informationssystem „Lärmkarten/Umgebungslärm in NRW“ des LANUV wirken maßgeblich Lärmemissionen der Berliner Straße auf das Plangebiet ein.

Lichtimmissionen

Auf das Plangebiet wirken im Bestand lediglich die für Siedlungsräume typischen Lichtimmissionen, welche aus Straßenbeleuchtung, Außenbeleuchtung von Gebäuden sowie den tangierenden Verkehrsstrukturen hervorgehen.

Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen sind im Plangebiet in geringem Umfang aufgrund landwirtschaftlicher Prozesse auf nahegelegenen, landwirtschaftlichen Flächen sowie den angrenzen-

den Verkehrsstrukturen möglich, jedoch als temporäre bzw. Kurzzeitbelastungen zu verstehen. Die landwirtschaftlichen Flächen liegen zudem in einer Entfernung von rund 400 m zum Plangebiet, was entsprechende Belastungen minimiert.

Wohn- und Wohnumfeldfunktionen

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend wohnbaulich genutzt. In der Nähe des Plangebietes befinden sich siedlungsnahe Flächen für Erholung, Sport und Naturerlebnis. Die befestigte Flur- und Grünstraße sowie abzweigende Feldwege werden von Naherholungssuchenden aufgesucht.

Erholung

Die umliegenden Naherholungsangebote und die südöstlich des Plangebietes gelegenen Grünflächen sind weiterhin uneingeschränkt erreichbar.

Verkehr

Am 15.11.2016 wurde die Verkehrssituation an den Knotenpunkten des Plangebietes in einem Verkehrsgutachten[3] über einen Zeitraum von 3 Stunden geprüft und ausgewertet.

Die Verkehrsqualität ist hier als sehr gut (Stufe I) beschrieben. Bei Planungsumsetzung wird eine Zunahme der Kfz-Frequenzen prognostiziert.

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[4] wurde das Vorhandensein planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen. Aufgrund der geringen Lebensraumqualität kommt dem Plangebiet lediglich eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum zu.

2.1.3 Schutzgut Boden/Fläche

Boden

In der Bodenkarte BK50 des Geologischen Dienstes NRW wird für das Plangebiet und dessen Umfeld ein Bodentyp homogen 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.

[3] Verkehrsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, 15.06.2020

[4] Artenschutzprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, 15.05.2017



Abbildung 2: Auszug Bodenkarte BK50 GD NRW für das Plangebiet (vereinfachte Abgrenzung durch rote Punktlinie) (verändert nach Geobasis NRW, Zugriff am 24.01.2020 über tim-online.nrw.de)

Im Bestand stellt sich das Plangebiet jedoch in Gänze als anthropogen überformt dar. Durch den hohen Versiegelungsgrad sowie Oberbodenauftrag und -abtrag, beispielsweise im Bereich von Beeten, finden sich vor Ort keine natürlich gewachsenen Bodenstrukturen mehr.

Es liegt folglich bereits im Bestand eine erhebliche Beeinträchtigung der Boden(teil)funktionen und somit des Schutzgutes Boden vor.

Fläche

Das Plangebiet stellt sich bereits im Bestand als nahezu vollversiegelter Bereich dar. Durch die umgebenden Straßen ist eine gute Erschließung gegeben.

Altlasten

Zum derzeitigen Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Kampfmittel

Zum derzeitigen Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Kampfmittel vor.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

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

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

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

Gemäß dem Geoserver uvo.nrw.de, Sachgebietskarten Wasser, liegen im näheren Umfeld des Plangebietes keine Grundwassermessstellen. Die nächstgelegensten Messstellen befinden sich in rund 1,5 bis 2 km zum Plangebiet. Aufgrund der Topografie des Landschaftsraumes sind die Aussagen bzw. Messstände dieser Messstellen jedoch nicht auf das Plangebiet übertragbar.

2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

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

Der Landschaftsraum empfängt zwischen 1000 und 1100 mm Niederschlag im Jahresmittel, das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur schwankt zwischen 8°C 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.

Während das Umfeld des Plangebietes gemäß der Klimatopkarte des LANUV dem Vorstadtklima zugeordnet ist, wird das Plangebiet aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades dem Stadtrandklima zugeordnet.

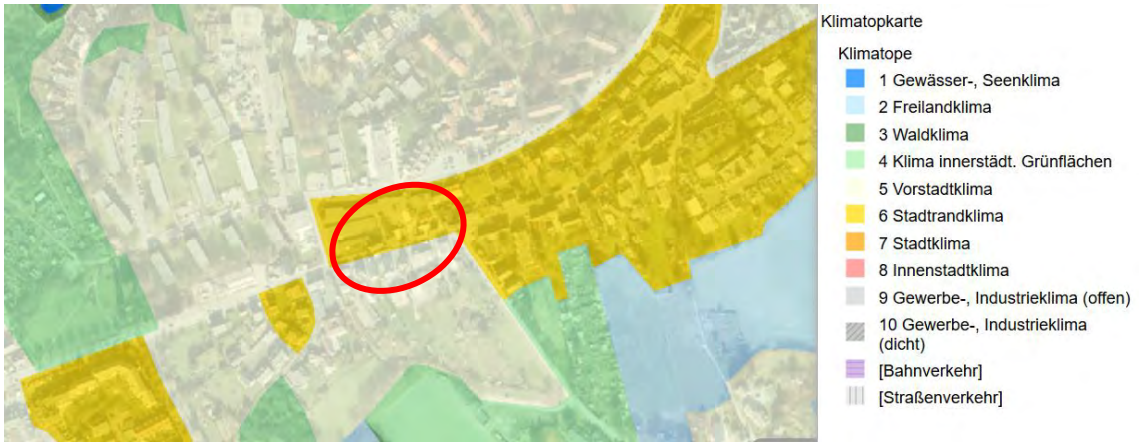


Abbildung 3: Auszug aus der Klimatopkarte für das Plangebiet (vereinfachte Abgrenzung durch rote Einkreisung) und dessen Umfeld (verändert nach Geobasis NRW, Zugriff am 24.01.2020 über www.klimaanpassung-karte.nrw.de)

Das Stadtrandklima ist durch dichtere Bebauung beeinflusst. So weist es beispielsweise durchschnittlich niedrigere Windgeschwindigkeiten und eine niedrigere Luftfeuchte als umgebende, nicht bebaute Strukturen auf. Durch die technogenen Substanzen sind auch der Tagesgang der Temperaturen stärker und die Wärmebelastung höher als im nicht bebauten Umfeld, wenngleich diese negativen Auswirkungen nicht so extreme Amplituden wie im innerstädtischen Bereich erreichen. Den Vorstadtklimatopen und insbesondere den umliegenden Grünflächen kommt hingegen eine klimaaktive Rolle zu, die zu einer Abschwächung der klimatischen Belastungen vor Ort beiträgt.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist dem Plangebiet keine Bedeutung hinsichtlich einer Funktion als Kalt- und Frischluftleitbahn beizumessen.

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

Verkehrsbedingte Emittenten sind hier vorrangig die Fahrzeuge auf der stärker frequentierten Berliner Straße.

Hinsichtlich der klimatischen und lufthygienischen Belange bestehen für das Plangebiet lediglich geringe Vorbelastungen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird im Norden, Süden und Westen und Osten 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 und der umliegenden Nutzungsstrukturen insgesamt keine hohe Wertigkeit bzw. kein hoher Wiedererkennungs- und Orientierungswert zugeordnet werden.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Längs der Berliner Straße befinden sich mehrere Einzelgebäude, welche zumeist durch Wohnnutzung geprägt sind. Das Gebäude Berliner Straße 39 ist als Baudenkmal eingetragen und ist im Zuge der Umstrukturierung des Plangebietes im Sinne des Denkmalschutzes revitalisiert werden.

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 über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Im Zusammenhang mit der Umweltprüfung in der Bauleitplanung wird dieser Begriff mit der Bedeutung verwendet, dass bei der Nullvariante zu schildern ist, welche Folgen voraussichtlich zu erwarten sind, wenn das Planverfahren (hier die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes) nicht durchgeführt würde. Im vorliegenden Fall würden die rechtswirksamen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes bestehen bleiben.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind somit keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter und sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

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.

2.2.1 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

Das Plangebiet weist eine geringe Arten- und Strukturvielfalt auf. Durch den hohen Versiegelungsgrad und die Nutzung im Bestand ist gemäß der vorliegenden Artenschutzprüfung[5] die Bedeutung als Lebensraum von Tieren und Pflanzen als sehr gering eingestuft. Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass die Flächen weiterhin überwiegend versiegelt bleiben. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, baulich geschlossenen Gebäuden und der Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin eine sehr geringe Funktion für Tiere und Pflanzen übernimmt.

2.2.3 Schutzgut Boden/Fläche

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen auch weiterhin weitestgehend versiegelt bleiben. Da weder Hinweise auf Altlasten noch auf Kampfmittelvorkommen innerhalb des Plangebietes vorliegen, würden sich bei einer Nichtdurchführung der Planung keine negativen oder positiven Auswirkungen ergeben.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, weshalb bei einer Nicht-Durchführung auf diese keine Auswirkungen stattfinden. Eine örtliche Versickerung kann aufgrund des hohen Versiegelungsgrades weiterhin nicht stattfinden. Die Grundwasserneubildungsrate wäre weiterhin beeinträchtigt.

2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Das Plangebiet wäre weiterhin als Stadtrandklimatop zu betrachten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Reduzierung der Verkehre erzielt, somit sind in diesem Szenario keine Auswirkungen auf die Luftqualität erkennbar

2.2.6 Schutzgut Landschaft

Es ist anzunehmen, dass sich das Landschaftsbild im Rahmen des Szenarios Nicht-Durchführung der Planung nicht verändert. Der Charakter einer stark anthropogen überformten Fläche würde weiterhin erhalten bleiben.

---

[5] Artenschutzprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, 15.05.2017

2.2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es ist anzunehmen, dass bei einer Nichtdurchführung der Planung keine neuen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet entstehen. Das denkmalgeschützte Gebäude würde auch in diesem Szenario erhalten bleiben.

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, die eine erhebliche Verschlechterung oder Verbesserung der im Bestand vorliegenden Wechselwirkungen darstellen.

2.3 Prognose bei Durchführung der Planung

2.3.1 Schutzgut Mensch

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes werden neuer Wohnraum und eine Aufwertung der Nahversorgungssituation vorbereitet, ohne hierfür unversiegelte Alternativstandorte zu überplanen.

Erholung

Die umliegenden Naherholungsangebote und die südöstlich des Plangebietes gelegenen öffentlichen Grünflächen sind weiterhin schnell zu erreichen. Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Beeinträchtigungen solcher Strukturen vorbereitet.

Lärmimmissionen

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung[6] dargestellt und Maßnahmen abgeleitet, die eine erhebliche Beeinträchtigung durch Schall auf ein fachlich vertretbares Maß reduzieren.

Lichtimmissionen

Durch neue Gebäude- und Verkehrsstrukturen kommt es zu zusätzlichen, siedlungstypischen Lichtimmissionen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist darzustellen, ob durch Lichtimmissionen negative Auswirkungen ausgelöst werden und wie diese zu mindern bzw. zu vermeiden sind.

Geruchsimmissionen

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

[6] Schalltechnisches Prognosegutachten Bebauungsplan Nr. V 31/III in Leverkusen, Graner + Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach, 17.02.2020

Verkehr

Die Verkehrssituation an den Knotenpunkten des Plangebietes wurde in einem Verkehrsgutachten[7] für die parallel erfolgende Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 31/III geprüft und ausgewertet.

Die Verkehrsqualität ist hier als sehr gut (Stufe I) beschrieben. Bei Planungsumsetzung wird eine Zunahme der Kfz-Frequenzen prognostiziert. Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung kann das mit Umsetzung des Bebauungsplanes hervorgerufene Verkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden. Gemäß dem Gutachten ergeben sich unter Berücksichtigung der zu Grunde gelegten Daten, Hinweisen und Berechnungsansätze keine Bedenken gegen die Ziele der Planung.

Bewertung

Das Plangebiet schließt an bestehende Siedlungsstrukturen an. Durch die geplante Darstellung als Sondergebiet gehen keine erkennbaren, negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Bereich des Plangebietes und in dessen Umfeld aus. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Auswirkungen, insbesondere durch Lärm, detaillierter zu untersuchen und zu beschreiben.

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem Verlust von potenziellen Lebensräumen von Tieren und Pflanzen kommt. Bedingt durch die gegenwärtige Biotopausstattung und der im Rahmen der Artenschutzprüfung[8] Stufe I für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III ermittelten geringen Arten- und Strukturvielfalt sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu erwarten.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind grünordnerische Maßnahmen darzustellen, die zu einer Aufwertung der Lebensraumstrukturen vor Ort beitragen.

Bewertung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen vorbereitet. Das Plangebiet weist bereits im Bestand eine geringe Funktion als Lebensraum auf. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind grünordnerische Maßnahmen festzusetzen, von denen eine Aufwertung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ausgeht.

2.3.3 Schutzgut Boden/Fläche

Boden und Fläche

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

---

[7] Verkehrsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan V31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, 15.06.2020

[8] Artenschutzprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan 15.05.2017

Die Überplanung der z. T. als schutzwürdig eingestuften Bodenareale mit hohem landwirtschaftlichem Potenzial führen nicht zu einer Beeinträchtigung der Boden(teil-)Funktionen, da das Plangebiet bereits nahezu vollständig versiegelt und durch anthropogene Nutzungen überformt ist. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung darzustellen und festzusetzen.

Altlasten

Zum derzeitigen Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Somit werden auch durch die Planung keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden bzw. der Bodenwirkungspfade, insbesondere des Wirkungspfades Boden-(Pflanze)-Mensch, ausgelöst

Kampfmittel

Zum derzeitigen Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf ein Vorkommen von Kampfmitteln vor. Die Bezirksregierung Düsseldorf – Staatlicher Kampfmittelräumdienst ist aus Gründen des Vorsorgeschutzes jedoch im Rahmen der Bauarbeiten frühzeitig, vor Beginn der Baumaßnahmen, zu beteiligen

Bewertung

Das Plangebiet stellt sich bereits im Bestand als nahezu vollständig versiegelt dar. Durch die Planung werden folglich keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ausgelöst. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind zudem Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu beschreiben und somit die Eingriffe in das Schutzgut auf ein fachlich vertretbares Niveau zu reduzieren.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Durch die Planung wird eine Dienstleistungs- und Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes vorbereitet. Die Bebauung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden, Verkehrsflächen und baulichen Nebenanlagen bedingt voraussichtlich keine zusätzlichen 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.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone eines festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebietes.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Gemäß einem im Verfahren erstellten Baugrundgutachtens[9] ist eine Versickerung der anfallenden Niederschläge vor Ort über eine dezentrale Anlage nicht möglich. Dementsprechend ist, wie auch im Bestand, eine Ableitung der anfallenden Niederschläge über das bestehende Kanalnetz durchzuführen. Entsprechende Regelungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

[9] Baugrund- und Gründungsbeurteilung BV Nahversorgungszentrum Fettehenne Berliner Straße, GBU GmbH, Alfter, 29.03.2019

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zu beschreiben, die die Eingriffe in das Schutzgut Wasser minimieren, beispielsweise Dachbegrünung zur Retention von Niederschlägen.

Bewertung

Durch die Bebauung findet keine zusätzliche Beeinträchtigung der bereits im Bestand stark beeinträchtigten Grundwasserneubildungsrate oder des Boden-Wasserhaushaltes statt. Eine Gefährdung der Grundwasserqualität und somit der Schutzzwecke des Wasserschutzgebietes Leverkusen-Steinbüchel ist nicht zu befürchten.

Eine Versickerung der anfallenden Niederschläge vor Ort ist nicht möglich.

Die Planung wird somit als fachlich vertretbar eingestuft. Es werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ausgelöst.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen darzustellen und festzusetzen, die zu einer Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser führen.

2.3.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet wird im Bestand als Vorstadtklimatop eingestuft. Diese Einstufung ist auch bei Umsetzung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes weiterhin gegeben. Die Versiegelungsrate wird im Vergleich zum Bestand nicht erheblich verändert.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen festzusetzen, die eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität und des lokalen Klimas vermeiden. Ebenfalls sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Aspekte des nicht-lokalen Klimaschutzes (bspw. Einsatz erneuerbarer Energien, Energieeffizienz und Energieeinsparung) zu regeln (s. a. Kap. 3.2).

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 von der Vorgabe zur Vermeidung negativer Auswirkung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes als gering einzustufen. Die Planung wird somit als fachlich vertretbar eingestuft.

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Durch die geplante Bebauung soll ein geordnetes Ortsbild geschaffen werden. Eine moderne, ansprechende Bebauung führt zu einer Aufwertung gegenüber der Bestandssituation. Straßen-, Stellflächen- und Dachbegrünung und andere Anpflanzungen tragen zu einer landschaftsästhetischen Aufwertung des Plangebietes bei. Durch die geplante Integrierung und Revitalisierung des Baudenkmals wird gewährleistet, dass ein einheitliches Bild mit den bestehenden Siedlungsstrukturen geschaffen wird. Entsprechende gestalterische und grünordnerische Regelungen und Vorgaben werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Bewertung

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts-/Landschaftsbildes wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch grünordnerische Maßnahmen und stadtplanerische Vorgaben vermieden. Die Planung ist als unbedenklich einzustufen.

2.3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Gebäude Berliner Straße 39 ist als Baudenkmal eingetragen und soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einer Revitalisierung im Sinne des Denkmalschutzes zugeführt werden. Es befinden sich keine weiteren Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter im Untersuchungsraum, welche von dem Planungsvorhaben tangiert werden.

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.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Beschreibung grünordnerischer Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechende Maßnahmen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beschreiben und festzusetzen. Beispielsweise soll hier die Anlage von Dachbegrünungen zur einer ökologischen und landschaftsästhetischen Aufwertung beitragen.

3.2 Einsatz erneuerbarer Energien/Energieeffizienz

Regelungen zum Einsatz erneuerbarer Energien und zur Steigerung der Energieeffizienz werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen und ggf. durch entsprechende Festsetzungen verbindlich gesichert.

3.3 Gefahrenschutz/Risiken/Katastrophenschutz

Gemäß dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept befindet sich das Planungsgebiet außerhalb der angemessenen Abstände/Sicherheitsabstände.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Hochwasserschutzanlagen sind nicht vorzusehen.

Eine ausreichende Durchwegung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wurde mit den betroffenen Stellen abgestimmt und gilt als gesichert. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und/oder in den nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Maßnahmen darzustellen. Die Vorgaben der Feuerwehr für Lösch- und Rettungseinsätze sind zu beachten.

3.4 Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

Im Umfeld des Plangebietes sind keine weiteren Planungen bekannt, von denen kumulative Auswirkungen ausgehen könnten.

3.5 Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingte Beeinträchtigungen ergeben sich beispielsweise aus Baustellenlärm und baustellenbedingten Staubemissionen. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen.

3.6 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Angaben zum sachgerechten Umgang mit baustellenbedingten und anlagebedingten Abfällen und Abwässern sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in den nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren verbindlich zu regeln.

3.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen zu beschreiben.

3.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Planung wird sowohl die Nahversorgungsstruktur als auch das Wohnraumangebot vor Ort verbessert. 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 entspricht den Zielen der innerstädtischen Nachverdichtung. Da das Plangebiet bereits im Bestand nahezu vollversiegelt ist und durch die umgebenden Straßen eine gute Erschließung aufweist, ist dieser Standort einer vergleichbaren Neuanlage auf der grünen Wiese vorzuziehen; insbesondere, wenn entsprechend höhere Versiegelungsraten durch neue Erschließungsmaßnahmen durchzuführen wären.

Eine tiefergehende Betrachtung anderweitiger Planungsziele erfolgte nicht.

3.9 Beschreibung der verbleibenden erheblichen 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. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und ggf. zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen geregelt.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Monitoring

Ein Monitoring dient der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen können. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein Bedarf für entsprechende Monitoringmaßnahmen.

4.2 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Gliederung anhand der Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a 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

- Artenschutzprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, 15.05.2017
- Baugrund- und Gründungsbeurteilung BV Nahversorgungszentrum Fettehenne Berliner Straße, GBU GmbH, Alfter, 29.03.2019
- Verkehrsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan V31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“, Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, 15.06.2020
- Schalltechnisches Prognosegutachten Bebauungsplan Nr. V 31/III in Leverkusen, Graner + Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach, 17.02.2020

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes ist in Kapitel 1 des Umweltberichtes und in der Planzeichnung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Inhaltlich sind alle direkten und indirekten Umweltauswirkungen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

4.3 Hinweise auf 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 § 1a BauGB überwiegend ausreichend ermitteln, beschreiben und bewerten.

5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Ziel der Stadt Leverkusen ist es, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Stärkung des Nahversorgungszentrums Fettehenne vorzubereiten. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit und für die Zukunft prognostiziert, soll neben einem Nahversorgungszentrum mit verschiedenen Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen auch zusätzlicher Wohnraum entstehen. Mit der 14. Änderung des

Flächennutzungsplanes soll dem Ziel der Stärkung der Nahversorgung und der ergänzenden Wohnraumvorsorge Rechnung getragen werden

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
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Änderung des Flächennutzungsplanes führt zu einer Veränderung der planungsrechtlichen Darstellungen und Rahmenbedingungen im Plangebiet.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine verbleibenden, erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung zu erwarten sind.

Für das Schutzgut Mensch wurden schalltechnische Untersuchungen[10] durchgeführt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen und Vorgaben für den Lärmschutz festgesetzt.

Weitere negative Belastungen, bspw. für das Wohnumfeld, durch Lichtimmissionen oder durch eine Verschlechterung der Verkehrsbedingungen werden ausgeschlossen.

Dem Plangebiet kommt im Bestand keine Bedeutung als Lebensraum von Tieren und Pflanzen zu. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, von denen positive Auswirkungen für Tiere und Pflanzen ausgehen.

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als nahezu vollversiegelt dar. Entsprechend gering ist die Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter Boden und Wasser. Durch die Minderungsmaßnahmen und Grünordnungsmaßnahmen, welche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden, wird zu einer Verbesserung der Bestandssituation beigetragen. Kenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

Klimatisch ist das Plangebiet als Vorstadtklimatop einzustufen und entsprechend vorbelastet. Durch die Neuplanung werden keine erheblich-negativen Beeinträchtigungen ausgelöst. Weder im Bestand noch bei Umsetzung der Planung kommt dem Plangebiet eine Funktion als Kalt- oder Frischluftentstehungsfläche zu.

Die ästhetische Wirkung des Plangebietes auf das Orts- und Landschaftsbild ist aufgrund der Bausubstanz als gering einzustufen. Durch Vorgaben und Festsetzungen auf Ebene

[10] Schalltechnisches Prognosegutachten Bebauungsplan Nr. V 31/III in Leverkusen, Graner + Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach, 17.02.2020

der verbindlichen Bauleitplanung soll eine Aufwertung für dieses Schutzgut vorbereitet werden.

Kultur- und Sachgüter werden nicht negativ beeinträchtigt.

Insgesamt ist im Rahmen der Umweltprüfung festzuhalten, dass der Planung keine wesentlichen umweltrelevanten Themen entgegenstehen und die Auswirkungen in der Abschätzung der Wechselwirkungen und Folgewirkungen keine erhebliche Relevanz aufweisen.

Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung

1. Auswirkungen der Planung und Abwägung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Entsprechend den Zielen der Planung soll eine Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten der Darstellung eines Sondergebietes „Nahversorgungszentrum, Dienstleistungen und Wohnen“ (SO N-DW) vorgenommen werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde in einer Verkehrsuntersuchung[11] der Nachweis der Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur erarbeitet. Im Ergebnis kann auch mit Umsetzung der Planung an allen relevanten Knotenpunkten der Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden. Eine verkehrliche Beeinträchtigung angrenzender Bestandsstrukturen ist nicht zu erwarten.

Im Rahmen der parallel geführten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung[12] durchgeführt, um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung sowie die Lärmeinwirkungen auf das Vorhaben bewerten und geeignete Festsetzungen vorsehen zu können. Es wird im Bestand und im Prognosefall (Umsetzung des Bebauungsplanes V 31/III) an keinem der untersuchten Immissionspunkte die Schwelle der Gesundheitsgefährdung durch Schall erreicht oder überschritten. Im parallel geführten vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im parallel zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III ermittelt. Aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen nahezu Vollversiegelung im Plangebiet gehen mit der Planung keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft einher. Gemäß Umweltbericht ist mit keinen relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser Luft und Klima, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu rechnen.

---

[11] Verkehrsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“, Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, 15.06.2020

[12] Schalltechnisches Prognosegutachten Bebauungsplan Nr. V 31/III in Leverkusen, Graner + Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach, 17.02.2020

2. Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	ha	Geplante Darstellung	ha
Wohnbaufläche	0,6	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum, Dienstleistungen und Wohnen“	0,6

Leverkusen,

Stefan Karl

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung