

Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 254/II

"Opladen - zwischen Altstadtstraße, Kölner Straße, Opladener Platz und Münzstraße"



Begründung

zur frühzeitigen Beteiligung

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: April 2022



Inhaltsverzeichnis

Teil A	Begründung.....	5
1	Geltungsbereich	5
2	Anlass und Ziel der Planung.....	6
2.1	Anlass der Planung	6
2.2	Ziel der Planung	6
3	Planrechtfertigung	7
3.1	Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose.....	7
3.2	Demografischer Wandel.....	8
3.3	Einzelhandel	9
4	Verfahren	9
4.1	Verfahrensart	9
4.2	Verfahrensschritte	10
5	Planungsbindungen.....	10
5.1	Regionalplan	10
5.2	Flächennutzungsplan	10
5.3	Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne.....	11
5.4	Landschaftsplan	13
5.5	Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene.....	13
5.6	Artenschutz	13
5.7	Wasserschutzgebiete, Grundwasser	13
5.8	Oberflächengewässer, Hochwasser	13
5.9	Boden, Altlasten	13
5.10	Kampfmittel, Erdbebengefährdung	17
5.11	Luft, Klima	18
5.12	Denkmalschutz.....	18
6	Fachplanungen.....	18
6.1	Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept.....	18
6.2	Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten	18
6.3	Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels	19
6.4	Gewerbeflächenkonzept.....	19
6.5	Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept	19
6.6	Stadtteilentwicklungskonzept	19
7	Bestand, Ausgangssituation	19
8	Planung, Städtebauliches Konzept	21
9	Begründung der Festsetzungen	21
9.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	21
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	21
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung	24
9.1.3	Verkehrsflächen	24
9.1.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	24
9.1.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	26
9.1.6	Gestaltungsrechtliche Festsetzungen.....	26
10	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	26
Teil B	Umweltbericht.....	27
11	Einleitung	27
11.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes (gem. Anlage 1, Nr. 1a BauGB).....	28
11.1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplans.....	28



11.1.2	Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich.....	28
11.1.3	Bedarf an Grund und Boden.....	28
11.2	Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen (gem. Anlage 1, Nr. 1b BauGB).....	28
12	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1, Nr. 1 und 3 BauGB)	29
12.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (gem. Anlage 1, Nr. 2a BauGB).....	29
12.1.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	29
12.1.2	Schutzgut Mensch/Bevölkerung	29
12.1.3	Schutzgut Boden/Fläche	29
12.1.4	Schutzgut Wasser	29
12.1.5	Schutzgut Luft und Luftqualität	29
12.1.6	Schutzgut Klima, Klimaanpassung und Klimaschutz	29
12.1.7	Schutzgut Landschaft und Ortsbild.....	29
12.1.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	29
12.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	29
12.3	Prognose bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1, Nr. 2b BauGB).....	30
12.3.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	30
12.3.2	Schutzgut Mensch/Bevölkerung	31
12.3.3	Schutzgut Boden/Fläche	31
12.3.4	Schutzgut Wasser	31
12.3.5	Schutzgut Luft und Luftqualität	32
12.3.6	Schutzgut Klima und Klimaanpassung	32
12.3.7	Schutzgut Landschaft und Ortsbild.....	32
12.3.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	32
12.3.9	Vermeidung von Emissionen/ sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	32
12.3.10	Klimaschutz – Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsamer Umgang und effizienter Nutzung von Energien	32
12.3.11	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	33
12.3.12	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.....	33
12.3.13	Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	33
13	Massnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung (gem. Anlage 1, Nr. 2c BauGB)	33
13.1	Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....	33
13.2	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	34
13.3	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	34
14	Zusätzliche Angaben (gem. Anlage 1, Nr. 3 BauGB)	34
14.1	Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	34
14.2	Verwendete technische Verfahren.....	34
14.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	35
14.4	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	35
14.5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	35



14.6	Rechtsgrundlagen	35
Teil C	Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges.....	36
15	Auswirkungen der Planung.....	36
16	Städtebauliche Kennziffern.....	36
17	Bodenordnung.....	36
18	Kosten und Durchführung der Planung.....	36
19	Städtebaulicher Vertrag/ Durchführungsvertrag.....	36
20	Abwägung	36
21	Standortalternativenprüfung	37
22	Gutachten.....	37
23	Rechtsgrundlagen	37
24	Quellenverzeichnis	37



Teil A Begründung

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 254/II "Opladen - zwischen Altstadtstraße, Kölner Straße, Opladener Platz und Münzstraße" befindet sich westlich des Bahnhofes im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II. Der Geltungsbereich wird im Norden von der Altstadtstraße, im Osten von der Kölner Straße, im Süden von der Straße Opladener Platz und im Westen von der Münz-, sowie Gartenstraße begrenzt. Durch den Geltungsbereich verläuft die Kämpchenstraße als Verbindungsachse zwischen der Altstadtstraße und der Birkenbergstraße. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 6 ha.

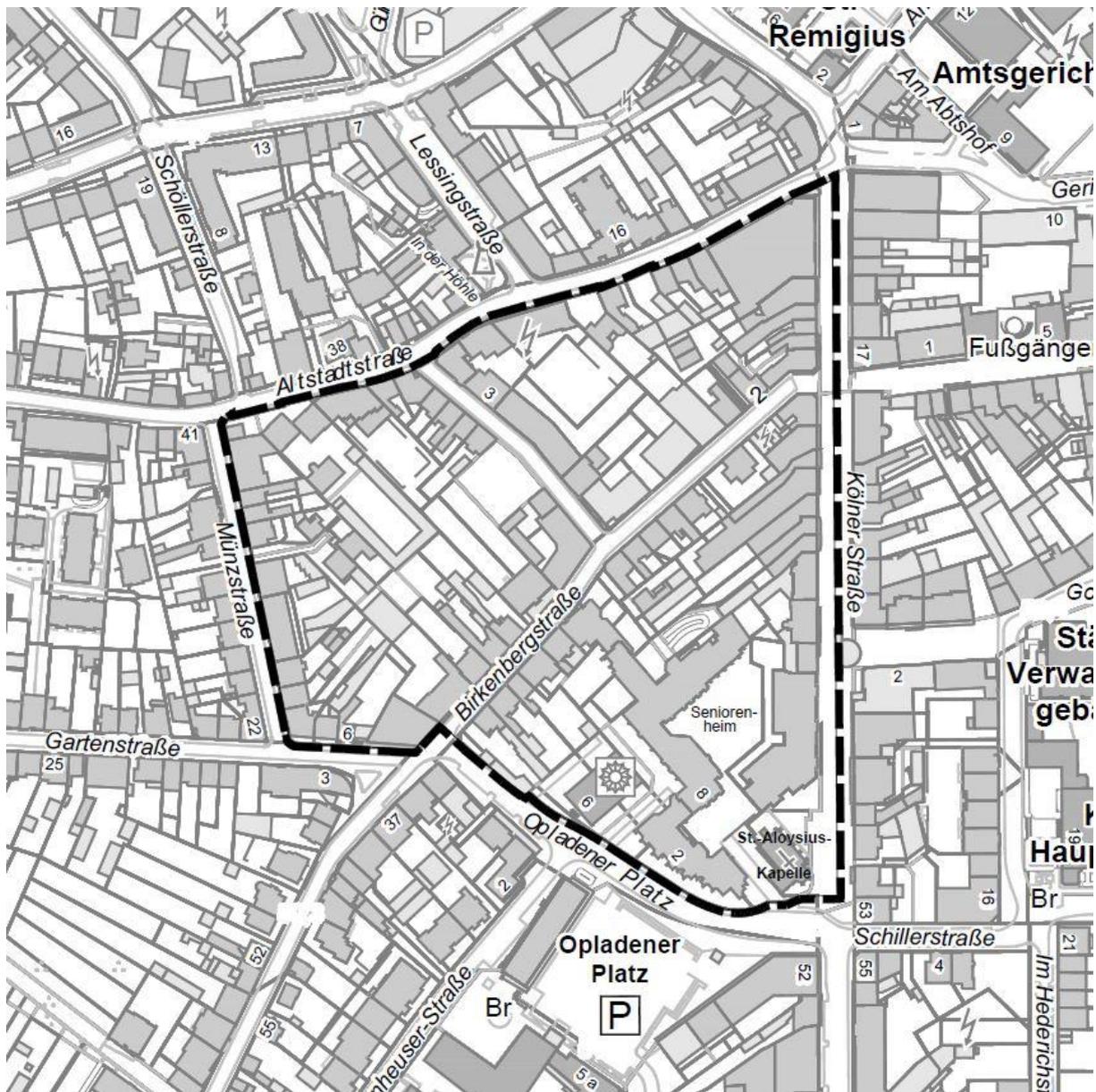


Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 254/II "Opladen - zwischen Altstadtstraße, Kölner Straße, Opladener Platz und Münzstraße", maßstabslos



2 Anlass und Ziel der Planung

2.1 Anlass der Planung

Im Kreuzungsbereich Birkenbergstraße/Kämpchenstraße soll ein neues mehrgeschossiges Wohn-/ Geschäftshaus durch einen lokalen Opladener Investor (Gemeinnütziger Bauverein Opladen eG - GBO) entstehen. Das Projekt sieht im Erdgeschoss eine gewerbliche und ab dem 1. OG eine Wohnnutzung vor. Nach aktuellem Planungsrecht wäre diese aber erst ab dem 2. OG zulässig. Da eine Befreiung von den Festsetzungen die Grundzüge der Planung berühren würde hat die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II am 09.03.2021 die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes beschlossen, welche mit diesem Verfahren vollzogen wird.

2.2 Ziel der Planung

Für den Stadtteil Opladen bestehen seit geraumer Zeit übergeordnete Rahmenplanungen. So zum Beispiel das vom der Rat der Stadt Leverkusen beschlossene Vergnügungstättenkonzept, das Gesamtkonzept zur Steuerung des Einzelhandels (Einzelhandelskonzept) oder das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Opladen. Die in diesen übergeordneten Rahmenplanungen formulierten Empfehlungen und Entwicklungsziele stimmen nicht mehr mit den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“, rechtskräftig seit dem Jahr 1995 überein. Die Rahmenplanungen formulieren als Ziel unter anderem den Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetrieben für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) als auch in Zusammenhang stehende, angrenzende Quartiere, Einzelhandel im Zentrum erhalten und stärken, Büro- und Dienstleistungssektor im ZVB konzentrieren, Wohnfunktion stärken und Verdichtung, großflächiger Einzelhandel entlang Düsseldorfer Straße / Einmündung Kölner Straße erhalten und stärken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll den formulierten Zielen Rechnung getragen werden.

Eine Bestandsaufnahme im Rahmen eines Gutachtes und einer umfassenden Analyse der planungsrechtlichen Situation aus dem Jahr 2017¹ hat gezeigt, dass außerhalb der Fußgängerzone ab dem 1. Obergeschoss (OG) das Wohnen die vorherrschende Nutzung ist. Daraus folgt, dass die bestehenden Kerngebiete überdacht werden müssen, da sich die Planungsziele der Kerngebietsfestsetzungen nicht nachhaltig eingestellt haben. Das Wohnen soll hingegen durch ein besser geeignetes Baugebiet auch in den umliegenden Wohnquartieren gestärkt bzw. ausgeweitet werden. In Betracht kommt gemäß dem Gutachten die Baugebietskategorie des Urbanen Gebietes (MU)².

In der Opladener Innenstadt existiert bereits eine signifikante Anzahl von Vergnügungstätten mit einer hohen Tendenz zur Verstetigung bzw. Expansion. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“ trifft nur sehr marginale Regelungen zu Vergnügungstätten. Diese sind im Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) generell zulässig. Es besteht die Gefahr einer weiteren Häufung in dem bereits vorbelasteten Innenstadtbereich. Ein Über-

¹ ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH: Vorbereitende Untersuchung als Grundlage für die Änderung bestehender Bebauungspläne – Leverkusen Opladen Zentrum, 2017, S. 27ff

² ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH: Vorbereitende Untersuchung als Grundlage für die Änderung bestehender Bebauungspläne – Leverkusen Opladen Zentrum, 2017, S. 57



greifen auf benachbarte Stadtviertel kann nicht ausgeschlossen werden, da Vergnügungsstätten auch dort in der Regel zulässig sind, sofern es sich um Kern- oder Mischgebiete handelt.

Aus diesem Grund soll im Plangebiet eine Feingliederung der unterschiedlichen Betriebsformen von Vergnügungsstätten aus den Bereichen Freizeit, Erotik und Glücksspiel erfolgen. Grundlage für die Feinsteuerung bestimmter Nutzungen ist das vom Rat der Stadt Leverkusen im Jahr 2018 beschlossene Vergnügungsstättenkonzept. In dem Konzept wird unter anderem folgendes Teilziel formuliert: „Vermeidung von „Trading-Down“-Prozessen und damit eines Funktionsverlustes der Zentren“³. Durch die Feingliederung soll eine negative Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Opladener Zentrums durch den sog. Trading-Down-Effekt und fortschreitende Leerstände insbesondere durch die nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten verhindert werden. Gleiches gilt für die Gewerbebetriebe der Betriebsform der Wettannahmestellen.

Weiter soll im Bereich der Fußgängerzone durch eine Festsetzung von einem Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel und von Ladengeschossen im Erdgeschoss die gewerbliche Nutzung gestärkt werden.

Das Neubauvorhaben Birkenbergstraße/Kämpchenstraße mit Wohnen ab dem 1.OG soll durch geeignete Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Zudem sollen Festsetzungen getroffen werden, die eine nachhaltige Entwicklung und Durchgrünung des Plangebietes sicherstellen. So sollen Dächer, Tiefgaragen und Fassaden begrünt werden. Nicht überbaute Flächen sollen wasserdurchlässig gestaltet und ebenfalls begrünt werden. Außerdem werden Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

3 Planrechtfertigung

3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose

In Leverkusen wohnen aktuell (Stand 30.11.2021) 167.018 Einwohner. Eine stabile Bevölkerungsentwicklung wurde ab 2010 zunächst von einem leichten, ab 2014 sogar deutlichen Bevölkerungswachstum abgelöst. Gründe für die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre und auch im Jahr 2019 ist das hohe Zuwanderungsplus sowohl bei den Nah- als auch bei den Fernwanderungen. In den vergangenen 10 Jahren bis 2019 verlagerten insgesamt 8.657 Personen mehr ihren Wohnsitz nach Leverkusen als von hier weggezogen. Der durchschnittliche Wanderungsgewinn pro Jahr betrug in diesem Zeitraum 866 Personen. In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2018 des Instituts für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (kurz: IT.NRW) wird für Leverkusen weiterhin ein Bevölkerungswachstum bis 2040 auf 174.152 Einwohnern prognostiziert. Die Prognosen des Gutachterbüros F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg (kurz: F+B), die im Rahmen der Leverkusener perspektivischen Gesamtstrategie, des Wohnungsbauprogramms 2030+, erstellt wurden, gehen sogar von einem stärkeren Bevölkerungswachstum aus, nämlich auf ca.175.800 Einwohner in der Status quo-Variante. Die Status quo-Variante ist vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen als Grundlage für das Wohnungsbauprogramm beschlossen

³ CIMA Beratung + Management GmbH: Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen 2018, S. 52



worden. In beiden Prognosen werden anhaltende Zuwanderungsüberschüsse nach Leverkusen wie in den vergangenen Jahren angenommen.

Der Bevölkerungsanstieg führt zu einem anhaltenden Bedarf an Wohnflächen und damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf. In der errechneten Flächenbedarfsprognose von F+B ist in der Status quo-Variante bis zum Jahr 2035 ein zusätzlicher Baulandbedarf von 174 ha Bruttobauland errechnet worden. Dem in der Vorlage Nr. 2018/2403 (Wohnungsbauprogramm 2030+ Zwischenergebnisse nach der 4. Sitzung der Arbeitsgruppe) prognostizierten Bedarf von 174 ha Wohnbauflächen steht zum Zeitpunkt der Prognose ein Angebot von 183 ha (20 ha Baulücken, 109 ha Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und 54 ha Potenzialflächen) gegenüber. Die 54 ha Potenzialflächen sind im wirksamen FNP nicht als Wohnbauflächen dargestellt. Den Textteil des Abschlussberichts des Wohnungsbauprogramms 2030+ hat der Rat in seiner Sitzung am 16.12.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Kenntnis genommen.

Um die Wohnbevölkerung bis 2035 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden, um der wachsenden Wohnbevölkerung gerecht zu werden und den Wohnungsbedarf zu decken. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig. Detaillierte Informationen über den extrem angespannten Wohnungsmarkt Leverkusen finden sich im Wohnungsmarktbericht 2021.

3.2 Demografischer Wandel

Die Bevölkerung Leverkusens wird seit Jahren durchschnittlich älter. Dieser demografische Prozess wird sich in Zukunft fortsetzen und führt gewissermaßen zu einem höheren Bedarf an Wohnungen für Singlehaushalte sowie seniorengerechten und bezahlbaren Wohnungen. Die vorhandenen Reserveflächen des FNPs werden voraussichtlich nicht ausreichen, um die Wohnbevölkerung Leverkusens zukünftig angemessen mit Wohnraum zu versorgen und eine entspannte Wohnungsmarktlage zu erreichen.

Gemäß den Berechnungen zum Wohnungsbauprogramm 2030+ müssten bis 2035 mindestens 10.300 Wohnungen neu gebaut werden, um den in der Status-Quo-Variante prognostizierten Bedarf decken zu können. Wichtige Ziele sind deshalb die kontinuierliche Ausweitung des Wohnungsneubaus und eine Durchmischung der Strukturen (Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau o. a.), um eine Entspannung der Märkte und eine Begrenzung der Miet- und Preisentwicklung zu erreichen. Um den demografischen Wandel in seiner Geschwindigkeit zu bremsen, sollen mit Baulandangeboten Entwicklungsspielräume geschaffen werden, damit beispielsweise „junge Haushalte“ Immobilien erwerben können und in der Stadt bleiben bzw. aufgrund des Angebots nach Leverkusen ziehen.

Die Stadt Leverkusen soll als Wohnstandort an Attraktivität gewinnen und zugleich vielfältige Wohnangebote schaffen. Durch ein entsprechendes Angebot versucht Leverkusen, Haushalte mit Eigentumswünschen in der Stadt zu halten. Gleichfalls bemüht sich die Stadt, den ununterbrochen steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohn-



raum und vor allem im preisreduzierten Mietwohnungsbau zu decken. Bis 2035 müssten deshalb jährlich 520 Wohneinheiten entstehen, davon 170 Wohneinheiten als Ein- und Zweifamilienhäuser und 350 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Der Standort ist aus städtebaulicher Sicht für eine durchmischte und verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, Geschosswohnungsbau o. a. geeignet und hat eine große Bedeutung für die weitere Entwicklung Leverkusens als Wohnstandort, zumal diese Flächen bereits voll erschlossen sind.

3.3 Einzelhandel

Das Stadtbezirkszentrum Opladen übernimmt im Wesentlichen Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk II mit seinen insgesamt rd. 50.000 Einwohnern. Als klassifiziertes Stadtbezirkszentrum erfüllt der zentrale Versorgungsbereich entsprechend seiner derzeitigen Einzelhandelsausstattung auch eine Versorgungsfunktion im aperiodischen Bedarfsbereich. Der als Fußgängerzone ausgebaute Bereich der Kölner Straße zwischen dem Übergang zur Düsseldorfer Straße im Norden und dem Opladener Platz im Süden kann vor dem Hintergrund der größten Nutzungsdichte zentrenprägender Angebotsformen sowie der höchsten Kundenfrequenz als Hauptlage des Opladener Zentrums klassifiziert werden.

In diesem Zusammenhang kommt zur Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches durch das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, der Festsetzung von Ladenzonen im Erdgeschoss und dem Ausschluss von Vergnügungsstätten eine besondere Bedeutung zu.

Durch diese Maßnahmen lässt sich auf Dauer eine heterogene Nutzungsmischung aus zum Beispiel inhabergeführtem Facheinzelhandel, Filialbetrieben, Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten im Sinne einer ausgewogenen Struktur und Stärkung der Versorgungsfunktion eines Stadtbezirkszentrums Opladen schaffen. Zwangsläufig wird somit auch der Zentrale Versorgungsbereich in Opladen gestärkt.

4 Verfahren

4.1 Verfahrensart

Das Verfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes muss nicht erfolgen.

Im Vorfeld wurde die Option zur Durchführung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Die Prüfung durch die Verwaltung hat ergeben, dass die Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen, da der Bebauungsplan unter anderem die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 2.000m² vorsieht.

Der Bebauungsplan soll zudem als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, d.h. ohne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aufgestellt werden.



4.2 Verfahrensschritte

Der nächste bzw. erste Verfahrensschritt ist der zu fassende Aufstellungsbeschluss sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

5 Planungsbindungen

5.1 Regionalplan



Abbildung 2 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, maßstabslos

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Es handelt sich dabei um Flächen, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen. Hierzu zählen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport, Freizeit- und Erholungsflächen. Die Darstellung als ASB steht der Planung nicht entgegen.

Die Bezirksregierung Köln stellt derzeit den Regionalplan neu auf. Der Entwurf des Regionalplanes Köln mit Stand Januar 2020 stellt das Plangebiet weiterhin als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen, bekannt gemacht am 13.03.2006, stellt das Plangebiet als Kerngebiet, Mischgebiet, Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Alteneinrichtung, Jugendeinrichtung, Kirche sowie öffentliche Verwaltung dar.

Die im Bebauungsplanentwurf beabsichtigte Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) ist gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das 2017 neu in die BauNVO eingeführte Baugebiet „Urbanes Gebiet“ konkretisiert die im FNP dargestellten Grundzüge der beabsichtigten baulichen Entwicklung.

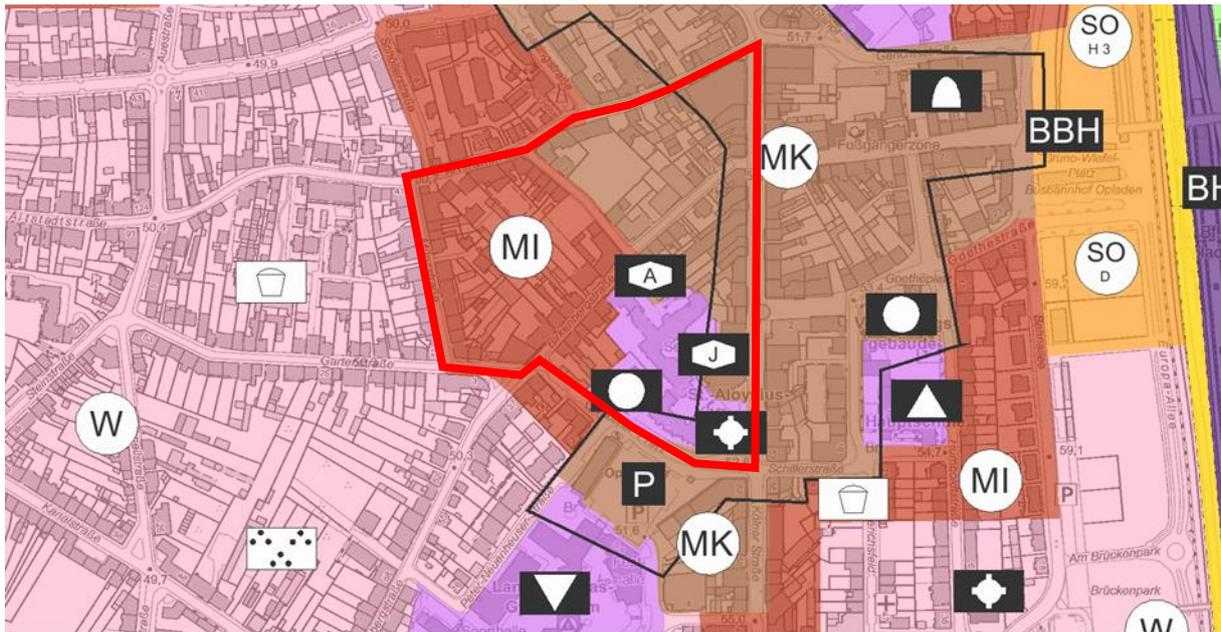


Abbildung 3 Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen, maßstabslos

Die im Bebauungsplanentwurf beabsichtigte Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel auf einem lediglich 1.700 m² großen Grundstück ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zur besseren Steuerung von Einzelhandel und Wohnnutzung ist es notwendig, die im Kerngebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen über die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes im Übergang zu der stärker verdeutlichenden Planungsstufe des Bebauungsplanes entsprechend zu präzisieren.

Die im Bebauungsplanentwurf beabsichtigte Festsetzung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist aus dem FNP entwickelt.

5.3 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“. Der Bebauungsplan Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“ ist rechtskräftig seit dem 25.07.1995 und ist als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt worden und hat folgende Planungsziele zum Inhalt:

- Strukturelle Gliederung der Nutzungsmischung im Kernbereich Opladens unter besonderer Würdigung des hohen Anteiles der Wohnnutzung.
- Sicherung eines breiten und vielfältigen Versorgungsangebotes mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes.
- Stützung der durch Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung erreichten bzw. eingeleiteten Attraktivierung.
- Städtebaulich verträgliche Ordnung der Spielhallen im gewerblich geprägten Zentrum von Opladen.
- Schutz der "störungsempfindlichen" Nutzungen im Kernbereich Opladen.
- Stärkung der zentrumsnahen Wohnnutzung.



Der Bebauungsplan Nr.131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“ setzt für den Planbereich als Nutzungsart ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gem. § 9 Abs. 1 BauGB fest. Außerdem finden sich Festsetzungen zu Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Wohnungen sind im MK1 und MK2 allgemein erst ab dem 2. OG zulässig. Im MK3 sind ab dem 1.OG nur Wohnungen zulässig. Tankstellen sind generell unzulässig.

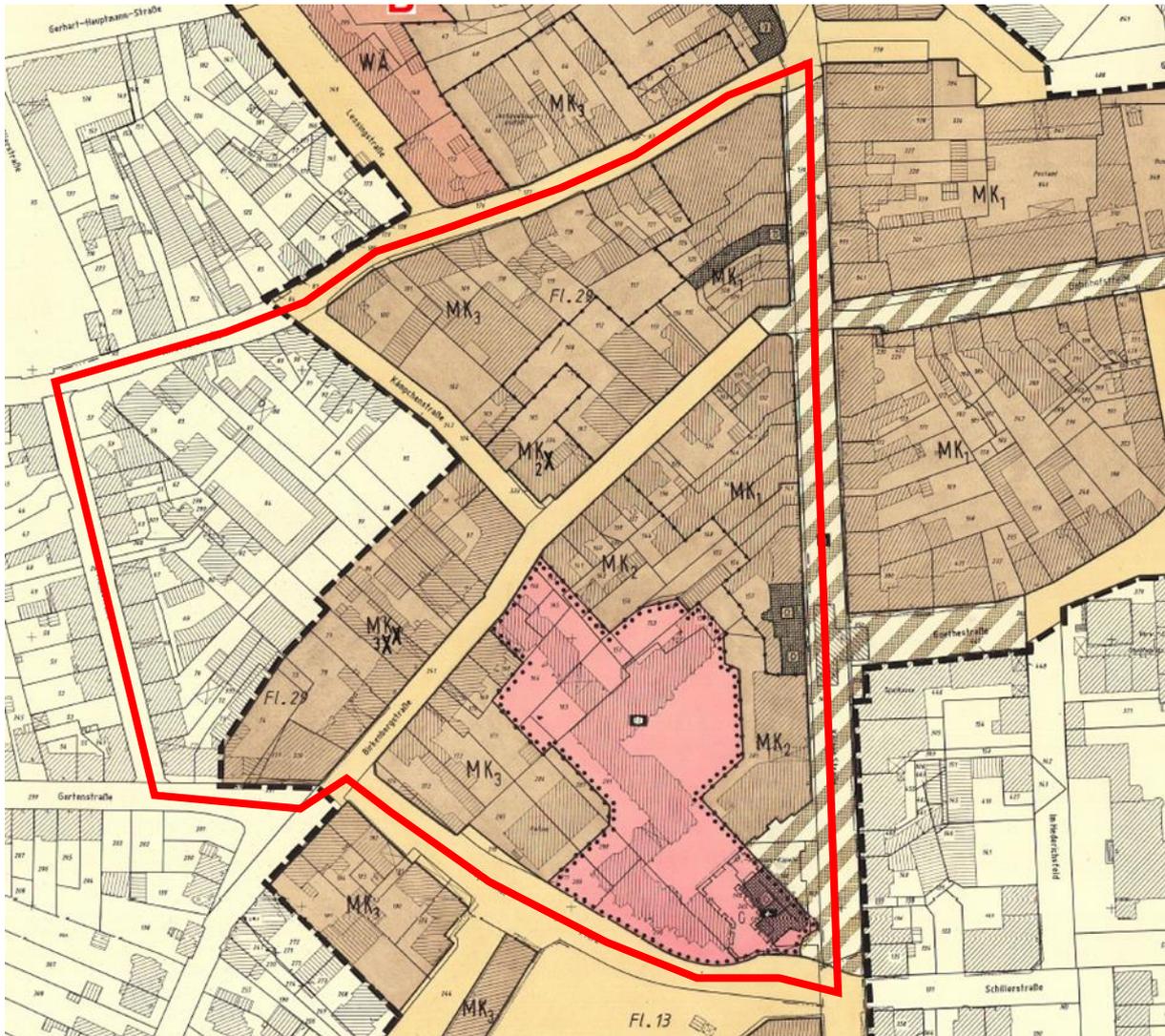


Abbildung 4 Bebauungsplan Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“, maßstabslos

Der Bebauungsplan enthält weiter textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Spielhallen. So sind diese ausnahmsweise zulässig, sofern folgende Voraussetzungen gegeben sind: „In einer Entfernung von 70 m, gemessen im Straßenverlauf, um den geplanten Spielhallenstandort darf keine Spielhalle vorhanden sein. Die Summe der Bruttogeschossflächen aller Spielhallen im Zentrumsbereich von Opladen darf einschließlich der beantragten den Wert von 1.200 m² nicht überschreiten. Der Zentrumsbereich wird von folgenden Straßen begrenzt: Rat-Deycks-Straße, Freiherr-vom-Stein-Straße, Goethestraße, Im Hederichsfeld, Augustastraße, Mechendahler Straße, Birkenbergstraße, Gartenstraße, Münzstraße, Altstadtstraße, Lessingstraße, Gerhard-Hauptmann-Straße, Düsseldorfer Straße.“ Zu weiteren Formen von Vergnügungsstätten trifft



der Bebauungsplan keine Aussagen. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind diese folglich allgemein zulässig.

Zur Höhenentwicklung der Gebäude sowie zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) oder überbaubaren Flächen trifft der Bebauungsplan keine Aussagen.

Der kleinere Bereich zwischen Münz-, Kämpchen- und Altstadtstraße ist nicht Teil des Geltungsbereiches und wird planungsrechtlich nach § 34 BauGB bewertet.

Da das gesamte Plangebiet bereits mit einem einfachen Bebauungsplan bzw. mit dem Planersatz nach § 34 BauGB überplant ist und im gesamten Plangebiet keine neuen Bauflächen geschaffen werden sondern sich lediglich die Gebietskategorie - die Art der baulichen Nutzung - ändert ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe nicht angezeigt.

Der Bebauungsplan Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“ soll in seinem gänzlichen Umfang zunächst bestehen bleiben und mit dem gegenständlichen Verfahren in Teilbereichen überplant werden.

5.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen (Stand 10.07.1987).

5.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

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

5.6 Artenschutz

Aktuell liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im Plangebiet vor. Im weiteren Planverfahren wird ein Artenschutzgutachten erstellt.

5.7 Wasserschutzgebiete, Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten. Im Plangebiet befinden sich keine Grundwassermessstellen.

5.8 Oberflächengewässer, Hochwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer und Hochwasserschutzanlagen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

5.9 Boden, Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) 254/II „Opladen – zwischen Altstadtstraße, Kölner Straße, Opladener Platz und Münzstraße“ sind im Bodenschutz-



und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die nachfolgend genannten Flächen ausgewiesen:

NE2032 - Mersch & Biebighäuser

Bei der im BAK unter der Bezeichnung „NE2032 – Mersch & Biebighäuser“ geführten Fläche handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände der metallverarbeitenden „Mersch & Biebighäuser GmbH“ (1932-1963). Die bereits vor der gewerblichen Nutzung bestehende Kämpchenstraße trennt das ehemalige Betriebsgelände in einen nördlichen und einen südlichen Bereich. Vorrangig wegen dieser räumlichen Trennung, aber auch wegen der z.T. voneinander abweichenden Nutzungshistorie wird die BAK-Fläche „NE2032 – Mersch & Biebighäuser“ in drei Teilflächen untergliedert (siehe unten).

Die Mersch & Biebighäuser GmbH produzierte ab 1932 zunächst Fahrrad- und Motorradteile, bevor ab 1948 die Produktion von Formteilen für die Automobilindustrie erfolgte. In den 60er Jahren wurde der Betrieb schrittweise in das Leverkusener Industrie-/Gewerbegebiet „Fixheide“ verlagert.

Im Zuge des Rückbaus der ehemaligen Betriebsgebäude (2006) fiel z.T. kontaminierter, d.h. mit mineralölähnlichen Kohlenwasserstoffen (MKW) beaufschlagter Bauschutt an. Es wurden jedoch keine sensorischen Auffälligkeiten im unterlagernden Boden festgestellt, weshalb auf Bodenuntersuchungen zunächst verzichtet wurde. Anschließend wurde der Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes nördlich und südlich der Kämpchenstraße zu Parkplatzflächen hergerichtet und vollständig asphaltiert.

Ausweislich der in 2013 durchgeführten Gefährdungsabschätzung (GFA) wies das ehemalige Betriebsgelände unterhalb der Oberflächenversiegelung aus Asphalt eine im Schnitt ca. 1,5 m mächtige Auffüllung auf. Die Auffüllungen wurden durch sandig-kiesigen und teils schluffigen Boden charakterisiert mit variierenden Anteilen an Fremdbestandteilen (Schlacke, Asche, Bauschutt).

Die Untersuchungsbefunde zeigten in der Bodenluft geringe Konzentrationen an aromatischen Kohlenwasserstoffen (Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol) sowie an leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) an.

Darüber hinaus zeigten die an Bodenproben durchgeführten Untersuchungen Kontaminationen durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie durch Schwermetalle und MKW auf.

Unter Berücksichtigung der damaligen Nutzung als Parkplatzfläche und der vollflächigen Oberflächenversiegelung mit Asphalt, war eine Gefährdung von Schutzgütern nicht zu besorgen.

Nachfolgend werden die einzelnen Teilflächen beschrieben:

NE2032T0001 - Mersch & Biebighäuser – Kämpchenstraße 5-7

Für die im BAK unter der Bezeichnung „NE2032T0001 – Mersch & Biebighäuser – Kämpchenstraße 5-7“ geführte Teilfläche ist erstmals 1948 eine gewerbliche Nutzung durch die Mersch & Biebighäuser GmbH dokumentiert.

Im Zuge der Neubaumaßnahme von Wohn- und Geschäftshäusern mit Tiefgarage wurden in 2018 im Bereich der o.g. Teilfläche im Hinblick auf die geplante Umnutzung die Oberflächenversiegelung mit Asphalt rückgebaut sowie die belasteten Böden und



sonstige Abfälle unter gutachterlicher Begleitung vollständig aufgenommen und sach- und fachgerecht entsorgt.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde ist aus Sicht der UBB mit Abschluss der vorgenannten Sanierungsmaßnahmen eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) im Bereich der Teilfläche „NE2032T0001 – Mersch & Biebighäuser – Kämpchenstraße 5-7“ nicht zu besorgen.

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) ist eine Kennzeichnung der Teilfläche „NE2032T0001 – Mersch & Biebighäuser – Kämpchenstraße 5-7“ gemäß Punkt 2.1.5 Altlastenerlass NRW und § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB in dem betroffenen Bebauungsplan nicht erforderlich.

NE2032T0002 - Mersch & Biebighäuser – Straßenbereich

Die im BAK unter der Bezeichnung „NE2032T0002 – Mersch & Biebighäuser – Straßenbereich“ geführte Teilfläche umfasst im Wesentlichen den die Teilflächen NE2032T0001 und NE2032T0003 verbindenden Straßenbereich der Kämpchenstraße. Letztere bestand gemäß historischer Recherchen schon vor der gewerblichen Nutzung der zuvor genannten Teilflächen und war somit nie Bestandteil des eigentlichen Betriebsgeländes.

Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass der UBB derzeit keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen im Bereich dieser Teilfläche vorliegen, ist aus Sicht der UBB eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) im Bereich der Teilfläche „NE2032T0002 – Mersch & Biebighäuser – Straßenbereich“ nicht zu besorgen.

Aus Sicht der UBB ist eine Kennzeichnung der Teilfläche „NE2032T0002 – Mersch & Biebighäuser – Straßenbereich“ gemäß Punkt 2.1.5 Altlastenerlass NRW und § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB in dem betroffenen Bebauungsplan nicht erforderlich.

NE2032T0003 - Mersch & Biebighäuser – Flurstück 95

Gemäß historischer Recherchen begann die gewerbliche Nutzungsgeschichte dieser im BAK unter der Bezeichnung „NE2032T0003 – Mersch & Biebighäuser – Flurstück 95“ geführten Teilfläche bereits 1902 mit der „Dampfschreinerei Neuhaus“. Ab 1932 fertigte hier die Mersch & Biebighäuser GmbH Fahrrad-/Motorradteile und später Formteile für die Automobilindustrie. Diese Teilfläche umfasst den ehemaligen Hauptfabrikationsbereich.

Aktuell wird die vollständig mit Asphalt versiegelte Teilfläche als Parkplatz genutzt. Gemäß der GFA aus 2013 wird die Oberflächenversiegelung von durchschnittlich ca. 1,5 m mächtigen Auffüllungsböden mit Schlacke-, Asche- und Bauschuttanteilen unterlagert. Zudem können Restfundamente im Untergrund nicht ausgeschlossen werden.

Die Untersuchungsbefunde belegen nach bisherigen Erkenntnissen schädliche Bodenveränderungen durch PAK, MKW und Schwermetalle. Zudem wurden in der Bodenluft geringfügig erhöhte Konzentrationen an BTEX-Aromaten und LHKW festgestellt.

Auf Grundlage der vorliegenden Befunde ist aus Sicht der UBB eine Gefährdung des Menschen über den Wirkungspfad Boden-Mensch bei den derzeitigen Verhältnissen



vor Ort (Parkplatz, vollflächig versiegelt) nicht zu besorgen. Unbeschadet dessen, sind bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Nutzungsänderungen, Bodeneingriffen etc., die festgestellten Bodenverunreinigungen sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Art und Umfang der konkret erforderlichen Einzelmaßnahmen sind in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen mit der UBB frühzeitig abzustimmen und festzulegen.

Aus den oben dargelegten Gründen wird die BAK-(Teil-)Fläche „NE2032T0003 – Mersch & Biebighäuser – Flurstück 95“ gemäß Punkt 2.1.5 Altlastenerlass NRW und § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB im betroffenen Bebauungsplan qualifiziert als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet.

NE2086 - Tankstelle Altstadtstr./Münzstr.

Bei dem im BAK unter der Bezeichnung „NE2086 – Tankstelle Altstadtstr./Münzstr.“ geführten Altstandort handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände einer Tankstelle. Ausweislich der im Zuge der Erfüllung der Nachforschungspflicht eingesehenen und ausgewerteten Unterlagen [Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), GIS Leverkusen „OSIRIS“, Topographische Karte TK 25, Deutschen Grundkarte DGK 5] bestand der Tankstellenbetrieb ca. zwischen 1969 bis 1982 innerhalb der o.g. Teilfläche.

Aktuell, bzw. mindestens seit 2007 befindet sich dort ein unterkellertes, mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage. Teilflächenbereiche ohne aufstehende Konstruktion weisen eine nahezu vollflächige Oberflächenbefestigung auf.

Informationen über den zeitlichen Rahmen und Umfang des Rückbaus der tankstellenspezifischen Einrichtungen, oder den Neubau der aktuellen Bebauung liegen der UBB derzeit nicht vor.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Zuge der Umnutzung/Neubebauung etwaige schädliche Bodenverunreinigungen erkannt und entsprechend beseitigt wurden. Unter Berücksichtigung des großen Umfangs der im Zuge der Umnutzung/Neubebauung durchgeführten Bodeneingriffe (= Untergeschoss / Tiefgarage) sind im Untergrund verbliebene, altnutzungsbezogene schädliche Bodenveränderungen auszuschließen. Auf Grundlage der Befunde der Aktenauswertung wird die Fläche NE2086 im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter dem Status „Verdacht ausgeräumt“ geführt.

Aus Sicht der UBB ist eine Kennzeichnung der BAK-Fläche „NE2086 – Tankstelle Altstadtstr./Münzstr.“ gemäß Punkt 2.1.5 Altlastenerlass NRW und § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB in dem betroffenen Bebauungsplan nicht erforderlich.

NE2107 - Chemische Reinigung Birkenbergstr. 18

Bei der im BAK unter der Bezeichnung „NE2107 – Chemische Reinigung Birkenbergstr. 18“ geführten Fläche handelt es sich um einen Altstandort mit dem aktuellen Status „Kein Handlungsbedarf bei derzeitiger Nutzung“.



Im Rahmen der „Gruppenuntersuchung Chemische Reinigungen“ wurde in 2015 auch für diesen Altstandort eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Insgesamt wurden vier Kleinrammbohrungen (KRB) bis in 3,0 m Tiefe abgeteuft und zu temporären Bodenluftmessstellen ausgebaut und beprobt. Gemäß den Analyseergebnissen zu den Bodenluftproben wurden außerhalb des Gebäudes nur unauffällige Gehalte an leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) gemessen. Die innerhalb des Gebäudes (Kellergeschoss) durchgeführten Bodenluftuntersuchungen zeigten hingegen leicht erhöhte Gehalte an LCKW im Bereich der Prüfwertspanne der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA). Zudem wurden äußerst geringe Konzentrationen an aromatischen Kohlenwasserstoffen (Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol) in allen Bodenluftproben festgestellt.

Aufgrund des unauffälligen Bohrbefundes und fehlender Verdachtsmomente wurde auf altnutzungs- und/oder materialbezogene Bodenuntersuchungen verzichtet.

Auf Grundlage der vorliegenden Befunde ist aus Sicht der UBB unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung und Vor-Ort-Situation (Versiegelung) eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) durch die in der Bodenluft gemessenen, leicht erhöhten Schadstoffgehalte nicht zu besorgen.

Aus Sicht der UBB ist eine Kennzeichnung der BAK-Fläche „NE2107 – Chemische Reinigung Birkenbergstr. 18“ gemäß Punkt 2.1.5 Altlastenerlass NRW und § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB in dem betroffenen Bebauungsplan aufgrund des niedrigen Schadstoffniveaus nicht erforderlich.

NE2173 - Schlosserei Fuchs

Bei dem im BAK unter der Bezeichnung „NE2173 – Schlosserei Fuchs“ geführten Altstandort handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände der Schlosserei Fuchs, die bis 1996 bestand. Nach dem Rückbau der Betriebseinrichtungen wurde das Gelände mit einer Neubebauung (Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage) überplant. Zur Errichtung der Tiefgarage wurde nahezu das gesamte Areal bis ca. 3,0 m unter Geländeoberkante (GOK) abgetragen und der Bodenaushub gemäß Eigentümergebarung entsorgt.

Innerhalb der von dem Geländeabtrag nicht betroffenen Randbereiche des Grundstücks wurden in 2013 im Auftrag der Grundstückseigentümer altnutzungsbezogene Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Ausweislich der Bohrbefunde wird der unmittelbare Untergrund dieser Randbereiche von bis zu 3,0 m mächtigen Auffüllungsböden mit Ziegelbruchbeimengungen gebildet. Die durchgeführten Bodenluftuntersuchungen zeigten keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen.

Auf Grundlage der vorliegenden Befunde ist aus Sicht der UBB eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) im Bereich der Teilfläche „NE2173 – Schlosserei Fuchs“ nicht zu besorgen.

Aus Sicht der UBB ist eine Kennzeichnung der BAK-Fläche „NE2173 – Schlosserei Fuchs“ gemäß Punkt 2.1.5 Altlastenerlass NRW und § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB in dem betroffenen Bebauungsplan nicht erforderlich.

5.10 Kampfmittel, Erdbebengefährdung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.



5.11 Luft, Klima

Aufgrund der dichten Blockrandbebauung, einem insgesamt hohen Versiegelungsgrad und geringem Vegetationsanteil kann das Plangebiet einem Stadt- oder Innenstadtklimatop zugeordnet werden.

Aus Sicht des allgemeinen Klimaschutzes sind Maßnahmen der Innenverdichtung dem flächigen Wachstum in den Außenbereich vorzuziehen. Dies wird auch im städtischen Klimaanpassungskonzept unter dem Ziel "klimaverträgliche Nachverdichtung im Bestand" festgehalten.

Die grundsätzlichen Ziele der Planung haben keine direkten Einwirkungen auf die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet.

Das Bauvorhaben, welches im Bereich Kämpchenstraße realisiert werden soll, kann Auswirkungen auf die stadtklimatische und lufthygienische Situation im Plangebiet haben.

Tiefergreifende Informationen dazu werden dem Umweltbericht zu entnehmen sein.

5.12 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich mehrere Baudenkmäler. Gemäß § 9 Absatz 6 BauGB werden die nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellten Baudenkmäler nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

6 Fachplanungen

6.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Das Plangebiet ist vom Seveso-II-Konzept nicht betroffen.

6.2 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Am 09.07.2018 hat der Rat der Stadt Leverkusen das Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Laut Vergnügungsstättenkonzept sind zum Erhalt und zur Sicherung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie zur Weiterentwicklung des entsprechenden Angebotes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Spielhallen und Wettbüros sowie Vergnügungsstätten aus dem Erotikbereich auszuschließen. Bei der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und in Zusammenhang stehenden, angrenzenden Quartieren ist eine Differenzierung zwischen den verschiedenen Nutzungstypen (Spiel, Freizeit, Erotik) vorgegeben. So sind freizeitbezogene Vergnügungsstätten (Diskotheken, Tanzbars, Multiplexkinos, Varietés etc.) mit ihrem Beitrag zur Belebung der Zentren insbesondere in den Abendstunden grundsätzlich zu befürworten, sofern sie sich hinsichtlich der Lärmemissionen etc. verträglich in ihr unmittelbares Umfeld einfügen. Dagegen sind spiel- und erotikbezogene Vergnügungsstätten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und in den Randbereichen planungsrechtlich auszuschließen.



Der Empfehlung des Vergnügungsstättenkonzeptes folgend, sollen in dem Bebauungsplan Spielhallen und Wettbüros sowie Vergnügungsstätten aus dem Erotikbereich ausgeschlossen werden.

6.3 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels

Am 18.12.2017 hat der Rat der Stadt Leverkusen das Gesamtkonzept zur Steuerung des Einzelhandels (Einzelhandelskonzept) als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen näher betrachtet, welches Empfehlungen, u. a. zum Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetrieben innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches gibt.

Das Plangebiet liegt zumindest teilweise innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches für den Stadtteil Opladen.

6.4 Gewerbeflächenkonzept

Das Plangebiet ist nicht Teil des Gewerbeflächenkonzeptes der Stadt Leverkusen.

6.5 Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.6 Stadtteilentwicklungskonzept

Das Plangebiet ist Teil des Betrachtungsraumes für das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Opladen (2013), aus dem sich in der weiteren Folge verschiedene Maßnahmen in Bezug auf eine Aufwertung der Opladener Innenstadt ergeben haben. Das STEK Opladen gibt u. a. die Empfehlung, dass durch eine Konzentration der Handels- und Dienstleistungslagen im zentralen Versorgungsbereich von Opladen eine Stärkung des Zentrums erreicht werden soll. Außerdem sollen die vorhandenen Kerngebiete zugunsten von Misch- und Wohngebieten umgewandelt werden. Dadurch soll die Wohnfunktion in der gesamten Innenstadt gestärkt werden. Zusätzlich sollen Wohnbaupotenziale genutzt und verdichtet werden.

7 Bestand, Ausgangssituation

Das Plangebiet wird im Norden von der Altstadtstraße, im Osten von der Kölner Straße, im Süden von der Straße Opladener Platz und im Westen von der Münz-, sowie Gartenstraße begrenzt. Durch den Geltungsbereich verläuft die Kämpchenstraße als Verbindungsachse zwischen der Altstadtstraße und der Birkenbergstraße.

Die Birkenbergstraße und die Kämpchenstraße verlaufen im Plangebiet als Einbahnstraßen, die Münzstraße ist ebenfalls eine Einbahnstraße.

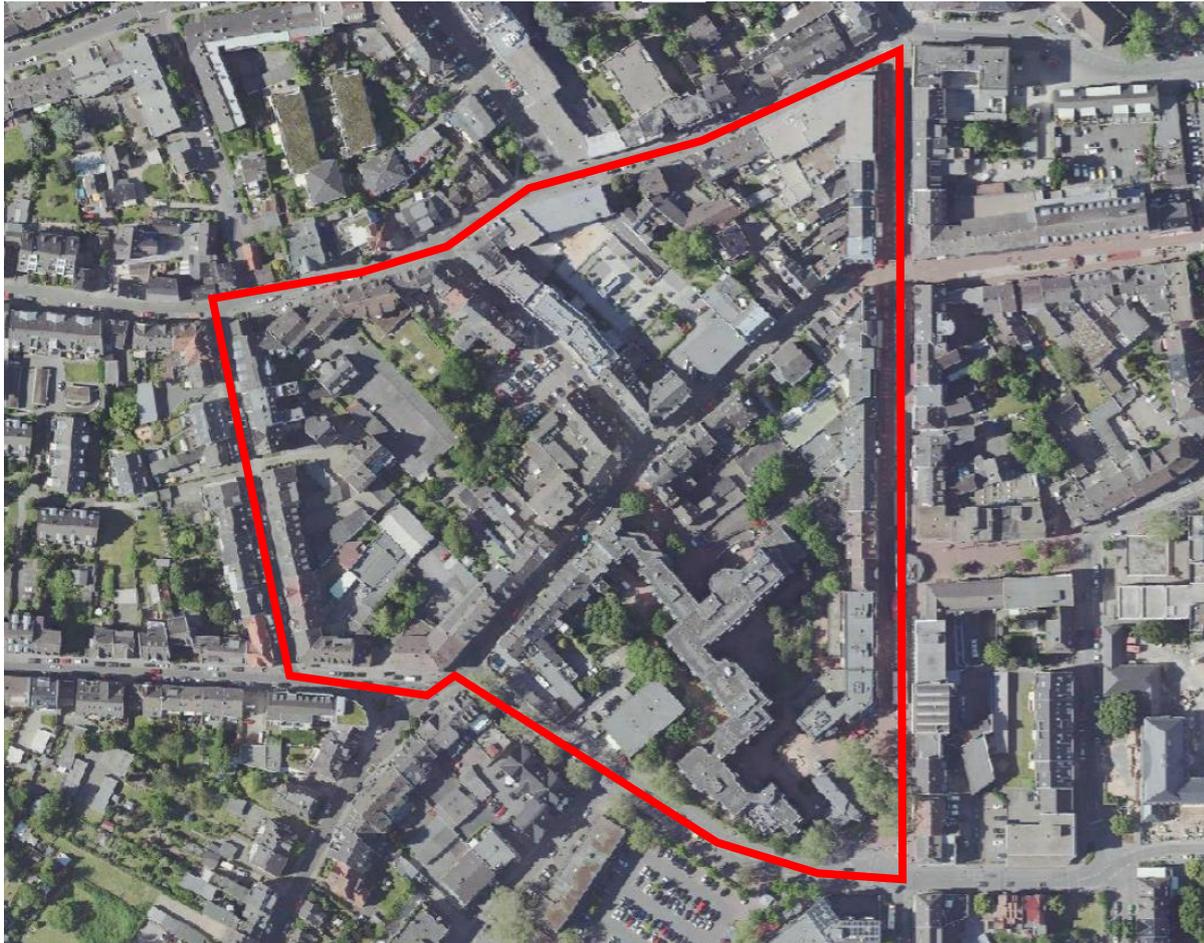


Abbildung 5 Luftaufnahme Plangebiet 2021, maßstabslos

Das Plangebiet gehört zum gewachsenen Innenstadtbereich Opladens und ist geprägt durch eine hohe bauliche Dichte und Versiegelung sowie eine heterogene Nutzungsstruktur. Es finden sich unter anderem Wohngebäude mit bis zu vier Vollgeschossen in Form von Blockrandbebauung entlang der Straßenzüge, aber auch kleinere eingestreute Ein- und Mehrfamilienhäuser im Blockinnenbereich, Garagenhöfe, Tiefgaragen, Lagerhallen, Einzelhandelsnutzungen, großflächiger Einzelhandel im Übergang Kölner Straße/Düsseldorfer Straße, Gastronomie, Dienstleistungen, eine Seniorenwohnanlage (CBT-Wohnhaus Upladin), eine Polizeiwache, Büronutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie soziale, gesundheitliche, kirchliche und kulturelle Nutzungen.

Im östlichen Plangebiet verläuft die Kölner Straße als autofreie Fußgängerzone in Opladen von Süden nach Norden und trifft dann im nördlichen Plangebiet auf die Düsseldorfer Straße wo diese wieder für Autos befahrbar wird. Entlang der Kölner Straße hat sich im ersten und teilweise zweiten Obergeschoss eine Vielzahl von gastronomischen Angeboten, Dienstleistungen, Büros sowie Einzelhandelsnutzungen hauptsächlich zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfes etabliert. In der Birkenbergstraße überwiegt der Einzelhandel und die Nutzungen betreffen überwiegend das Erdgeschoss.

Die Grundstücke im Plangebiet weisen allesamt eine hohe bauliche Ausnutzung und Versiegelung auf. Lediglich in den Hinterhöfen finden sich kleinere unversiegelte Grünflächen und ein gewisser Baumbestand.



Das CBT-Wohnhaus Upladin (Caritas-Betriebsführungs- und Trägergesellschaft mbh) mit seinen 270 Bewohnern sowie 230⁴ Mitarbeitenden bildet mit seiner Kubatur und den bis zu sieben Vollgeschossen und 23 m Gebäudehöhe den städtebaulich markantesten Punkt im Plangebiet. Das CBT-Wohnhaus bietet Alten- und Pflegeheim, Wohnen mit Service / Betreutes Wohnen, Kurzzeitpflege / Vorübergehendes Wohnen sowie eine Tagespflege. Im Südosten des Plangebietes befindet sich zudem die unter Denkmalschutz stehende St. Aloysius Kapelle. Die Fläche angrenzend der Kapelle wird von der Allgemeinheit gerne als Spielfläche für Kinder und Fläche zum Verweilen genutzt.

Das Plangebiet ist gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. 20 m nordöstlich befindet sich die Bushaltestelle Gerhart-Hauptmann-Str. welche von den Linien 202, 206, 250 in regelmäßigen Abständen angefahren wird. In 200 m Entfernung östlich ist das Gebiet über den Bahnhof Opladen an den schienengebundenen Regionalverkehr sowie über den Busbahnhof Opladen an das städtische und regionale Busnetz angebunden. Im Plangebiet selbst verlaufen aufgrund der begrenzten Straßenquerschnitte keine Buslinien.

Das Plangebiet ist bereits vollständig an bestehende Versorgungsstrassen angeschlossen. Die erforderlichen Leitungstrassen zur Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wärme und Wasser sowie die Kanaltrassen (Mischwasserkanäle) sind in den umliegenden Straßen vorhanden. In der Birkenbergstraße verläuft ein großer, leistungsfähiger Mischwasser-Sammler.

Die Grundstücke im Plangebiet sind, bis auf die Straßenverkehrsflächen und ein als Parkplatz genutztes Grundstück an der Kämpchenstraße, nicht in städtischem Besitz.

8 Planung, Städtebauliches Konzept

Da es sich um die Überplanung eines gewachsenen Stadtkerns handelt existiert kein städtebauliches Konzept. Die Planung leitet sich aus den in Kapitel 2.2 Ziel der Planung übergeordneten Rahmenplanungen für den Stadtteil Opladen ab.

9 Begründung der Festsetzungen

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund der heterogenen Nutzungsstruktur im Plangebiet und der geplanten Stärkung der Wohnfunktion sowie des Einzelhandels wird für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ gemäß § 6a wurde im Mai 2017 als Mischgebietstyp in die BauNVO eingeführt, um in städtischen Lagen eine höhere bauliche Dichte und andere Nutzungsmischung zu ermöglichen, als dies mit den bisherigen Kategorien wie dem besonderen Wohngebiet oder dem Mischgebiet möglich war – auch als Reaktion auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum in Städten. Die Kategorie entspricht dem „Leitbild einer Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung“. Urbane Gebiete zeichnen sich dadurch aus, dass sie hauptsächlich dem

⁴ <https://www.cbt-gmbh.de/cbt-haeuser/upladin/hausportrait.html>



Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, sozialen kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören dienen. Die Nutzungsmischung muss dabei, anders als beispielsweise im Mischgebiet nicht gleichwertig sein. Außerdem sind in Urbanen Gebieten Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sofern diese aufgrund ihrer Charakteristik nicht sowieso nur in einem Kerngebiet zulässig sind.

Zum Schutz der Wohnfunktion und weil sie ein erhebliches Störpotenzial für ihr Umfeld darstellen, zum Schutz der gebietsprägenden Nutzungsstruktur sowie zur Verhinderung von Trading-Down-Effekten werden Einzelhandelsbetriebe, die Güter sexuellen Charakters anbieten wie z. Bsp. Sex-Shops und Erotikfachmärkte, sowie sonstige Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit Sexdarbietungen, Bordelle und bordellartige Betriebe handelt ausgeschlossen. Aus gleichem Grund werden Vergnügungsstätten soweit es sich um Spielhallen und ähnliche Unternehmen i. S. v. § 33i Gewerbeordnung (GewO) oder um Wettbüros und Betriebe mit Sexdarbietungen im Sinne des § 33a GewO handelt im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Zusätzlich erfolgt im Plangebiet ein Ausschluss von Wettannahmestellen. Auch wenn es sich bei Wettannahmestellen nicht um die oben beschriebenen Betriebe handelt, so ist insbesondere bei einer entsprechenden Häufung im Plangebiet oder in Verbindung mit bereits vorhandenen Vergnügungsstätten – auch von diesen ein Trading-Down-Effekt zu erwarten.

Nach Rechtsauffassung der Stadt Leverkusen stellen Wettannahmestellen von vorherein keine Vergnügungsstätten, sondern Gewerbebetriebe in der Betriebsform einer Wettannahmestelle dar. Die Rechtsprechung unterscheidet unter dem Oberbegriff der „Wettvermittlungsstellen“ in bauplanungsrechtlicher Hinsicht „Wettannahmestelle“ und „Wettbüros“. Während Wettannahmestellen als Gewerbebetriebe einzuordnen sind, sind bieten „Wettbüros“ Aufenthaltsqualität und sind den Vergnügungsstätten zuzuordnen⁵. Daher greift das Städtebauliche Konzept der Stadt Leverkusen zur Steuerung der Vergnügungsstätten für die Betriebsform der Wettannahmestellen nicht.

Die herrschende Meinung in der Rechtsprechung stellt bloße Wettannahmestellen für Sportwetten zudem mit den Annahmestellen für Lotto/Toto gleich⁶. Die Gleichsetzung ist unter städtebaurechtlichen Gesichtspunkten auch nachvollziehbar. Dem Städtebaurecht sind Wettbewerbsgesichtspunkte fremd; unter diesem Blickwinkel ist mithin (anders als im Glücksspielrecht) irrelevant, ob die entsprechenden (Sport-) Wetten von einem privaten oder einem staatlichen Anbieter veranstaltet werden. Auch in der Praxis ist diese Frage von geringerer Relevanz. Als störend werden solche Wettannahmestellen zumeist nicht mit Blick auf den konkreten Anbieter, sondern mit Blick auf die Dimensionen und Häufung entsprechender Nutzungen im Straßenbild empfunden. Während Wettannahmestellen privater Anbieter zumeist isoliert (mit eigenem Ladenlokal) zu finden sind, finden sich Lotto- und Toto-Annahmestellen zumeist als flächenmäßig relativ kleine Annexnutzungen in stark untergeordnetem Rahmen in Ladenlokalen mit zahlreichen weiteren Angeboten nur als ergänzender Bedarf - dem klassischen Kiosk.

⁵ OVG NRW, Urteil v. 19.02.2020 – 10 A 3254/17 – (juris, Rn. 25 ff.)

unter Verweis auf BayVGh, Beschl. v. 18.03.2019 – 15 ZB 18.690 – (juris, Rn. 22 ff.)

⁶ OVG NRW, a.a.O. (juris Rn 25); BayVGh, a.a.O. (juris Rn 22);

Niedersächsisches OVG, Beschluss v. 18.09.2020 – 1 ME 22/20 –, (juris Rn 11 f.)



Um die vorliegende Problematik zu lösen bietet die entsprechende Rechtsprechung zum Annexhandel Anhaltspunkte für eine Festsetzungstechnik zur Regelung. Ausgehend davon, dass Vergnügungsstätten – und damit „Wettbüros“ – im Bebauungsplan ohnehin ausgeschlossen werden, verbleibt die Notwendigkeit, eine Regelung zu den Wettannahmestellen zu treffen. Werden diese als „bestimmte Arten“ gewerblicher Nutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, kann eine Gegenausnahme für Wettannahmestellen als bloße untergeordnete Annexnutzungen von Läden und Kiosken festgesetzt werden.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Wettannahmestellen nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn diese als Bestandteil eines Ladens/Kiosks deutlich untergeordnet sind. Deutlich untergeordnet sind Wettannahmestellen in diesem Sinn, die innerhalb eines Ladens oder eines Kiosks in einem zu diesem deutlich untergeordneten Umfang betrieben werden. Deutlich untergeordnet in diesem Sinn ist der Umfang der betriebenen Wettannahmestelle, wenn die entsprechende Nutzung nicht mehr als 10% der Grundfläche des Ladens oder des Kiosks, maximal aber 2 m² in Anspruch nimmt. Bei der Ermittlung der für die Festsetzung maßgeblichen Fläche ist auf die Fläche des Pults zur Entgegennahme der Wetten abzustellen. Als Pult zählt im Sinne der Festsetzung auch ein elektronischer Automat.

Durch den gänzlichen Ausschluss von Wettannahmestellen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO und Zulassung als Ausnahme dient die beabsichtigte relative und absolute Flächenbeschränkung nicht der Beschreibung der Art der baulichen Nutzung, sondern nur der Begrenzung der Ausnahme. In diesem Fall muss die Flächenbeschränkung – dass zeigen die in der Rechtsprechung anerkannten und parallel gelagerten Festsetzungen zu Annexhandel – nicht dem Typisierungsgebot des § 1 Abs. 9 BauNVO genügen, dient sie lediglich dazu, die Nutzung der Gegenausnahme nicht ausufern zu lassen. Mit dem Merkmal der deutlichen Unterordnung wird sichergestellt, dass die in diese Betriebe integrierten Wettannahmestellen als Ausnahme zu ihrem grundsätzlichen Ausschluss nicht überhand nehmen können.

Die im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden gänzlich ausgeschlossen, weil eine geeignete Verkehrsinfrastruktur nicht gegeben ist und sie der vorhandenen Eigenart und baulichen Struktur des innerstädtischen Gebietes nicht entsprechen.

Um der Heterogenität des Plangebietes und den damit einhergehenden unterschiedlichen Zielen, Festsetzungen und Nutzungsansprüchen gerecht zu werden, wird das Urbane Gebiet in drei Teilbereiche gegliedert.

Das Urbane Gebiet 1 (MU1) erstreckt sich entlang der Fußgängerzone in Opladen. Hier werden gem. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO Wohnungen im Erdgeschoss an der Straßenseite ausgeschlossen um die vorhandenen Flächen für eine gewerbliche Nutzung zu sichern. Eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten soll im Erdgeschoss erhalten bleiben.

Das Urbane Gebiet 2 (MU2) unterliegt keinen Einschränkungen.

Im Urbanen Gebiet 3 (MU 3) im südwestlichen Planbereich wird festgesetzt, dass nur Wohngebäude und Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht stören, da sich in diesem Gebiet das schutzbedürftige CBT-Wohnheim befindet und Störungen minimiert werden sollen.



Im nördlichen Plangebiet wird gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Kiosk, Wohnen“ festgesetzt. An dem Standort am nördlichen Ende der Fußgängerzone befindet sich ein mehrgeschossiges Gebäude mit einem Kaufhaus in den untersten beiden Etagen. Kundenparkplätze stehen auf dem Grundstück nicht zur Verfügung, so dass die Zielgruppe die fußläufige Kundschaft ist. In den Geschossen über dem Einzelhandelsbetrieb befinden sich Wohnungen. Außerdem befindet sich im Erdgeschoss ein kleiner Anbau der ein Kiosk beherbergt. Die im Bestand genehmigte Verkaufsfläche beträgt 2.000 m² und wird auch im Sonstigen Sondergebiet festgesetzt. Das Sondergebiet soll der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in der Betriebsform Verbrauchermarkt oder Supermarkt oder Kaufhaus mit insgesamt höchstens 2.000 m² Verkaufsfläche sowie ein Kiosk mit maximal 50 m² Verkaufsfläche dienen. Andere Betriebsformen wie Fachmärkte, Baumärkte oder Warenhäuser sind aufgrund des größeren Einzugsbereiches, der eher ungünstigen verkehrlichen Erschließung und des sehr begrenzten Parkplatzangebotes nicht zulässig. Lediglich oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Wohnnutzungen zulässig, um die Flächen darunter für den Einzelhandel zu sichern.

Für den Bereich des CBT-Wohnheims und der Aloysius Kapelle wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die Festsetzung wird aus dem Ursprungsplan übernommen und soll den Bestand der Nutzungen bzw. der Fläche für Gemeinbedarf sichern. Weiter wird angrenzend zur Aloysius Kapelle die Festsetzung einer Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit aus dem Ursprungsplan übernommen und leicht vergrößert, um diese Fläche weiter der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Auf der Fläche befinden sich Spielgeräte für Kinder und Sitzbänke.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, wird das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht bestimmt und soll sich, wie auch schon im Ursprungsplan nach § 34 BauGB richten.

9.1.3 Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen orientieren sich am Bestand und werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

9.1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse (u.a. Evapotranspiration - der natürliche Boden und die darauf wachsenden Pflanzen speichern nur wenig Wärme, spenden Schatten und tragen über die Verdunstung von Feuchtigkeit zur Abkühlung der Umgebungsluft bei), zur besseren Versickerung von Niederschlagswasser und zur ökologischen Aufwertung im Plangebiet wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen der Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude, für Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Müllabstellplätze und deren Zufahrten innerhalb des Baugrundstückes erforderlich sind, zu begrünen und als dauerhafte Grünflächen zu unterhalten sind.



Über die notwendigen Erschließungsflächen hinausgehende Flächenversiegelungen sind unzulässig.

Zur Reduzierung von zusätzlicher Bodenversiegelung und der dadurch bedingten Minimierung der Grundwasserneubildung wird festgesetzt, dass die bebauten Flächen der Grundstücke zur Erschließung der Gebäude, für Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Müllabstellplätze und deren Zufahrten innerhalb des Baugrundstückes als wasserdurchlässiger Bodenbelag (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) herzustellen oder in angrenzende Grünflächen zu entwässern sind. Werden die Flächen als wasserdurchlässiger Bodenbelag hergestellt ist auch das Pflasterbett und –Tragschicht wasserdurchlässig herzustellen. Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.

Zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes wird festgesetzt, dass flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig sind.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Pflanzenbewuchs (Evapotranspiration), zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur ökologischen Aufwertung und Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass auf den Dachflächen der Hauptgebäude mit Flachdach und flach geneigten Dächern (<15°), die nicht baulich genutzt werden, eine extensive Dachbegrünung herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Dachbegrünung muss mindestens 70 % der Dachfläche bedecken. Davon ausgenommen sind Vordächer und Glasdächer.

Aus den gleichen Gründen wird festgesetzt, dass auf den Dachflächen von Garagen und Carports eine extensive Dachbegrünung anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Dachbegrünung muss 100 % der Dachfläche bedecken. Die Dachbegrünung ist als durchwurzelbare Magersubstratauflage mit einer Aufbaudicke von mindestens 10 cm je nach Vegetationsform als Moos-Sedum-Kraut, Sedum-Kraut-Gras oder Gras-Kraut Begrünung herzustellen.

Abweichend von dieser Regelung sind auf den Dächern auch Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie notwendige technische Dachaufbauten zulässig, sofern diese Errichtet werden sollen.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Pflanzenbewuchs (Evapotranspiration), zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur ökologischen Aufwertung und Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit einer mindestens 50 cm mächtigen belebten Bodenschicht zu überdecken und zu begrünen sind.

Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen ist bei Ausführung der Fassaden mit transparenten Bauteilen eine vogelverträgliche Ausführung unter Verwendung von reflexionsarmem Glas (Außen-reflexionsgrad von maximal 15 %) mit geeigneten Markierungen sicherzustellen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Solaranlagen.

Zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten für Insekten wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin zulässig und geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden sind, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Pflanzenbewuchs (Transpiration) und zur ökologischen Aufwertung und Durchgrünung des Plangebietes wird



festgesetzt, dass je angefangene 300 m² überbauter Fläche mindestens ein Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt (3xv) mit Drahtballen (mDb), Stammumfang (StU) 18-20 cm sowie fünf Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Bestandsbäume werden hierauf angerechnet. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.

Aus dem gleichen Grund wird festgesetzt, dass je vier ebenerdig angelegte Stellplätzen oder Garagen je ein Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv mDb, StU 18-20 cm zu pflanzen ist. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 m² sowie mit 12 m³ durchwurzeltem Raum anzulegen und mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Für alle Anpflanzungen wird die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste empfohlen.

Aus ebenfalls gleichem Grund wird festgesetzt, dass fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen sind. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Für alle Anpflanzungen wird die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste empfohlen.

9.1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Planung wird in einem schalltechnischen Gutachten auf Basis einer Schallimmissionsprognose aus Lärmschutzsicht bewertet und es werden Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen. Zur Ermittlung der Mindestanforderungen an die Außenbauteile werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Stand 2018) ermittelt und flächenhaft im Bebauungsplan festgesetzt.

9.1.6 Gestaltungsrechtliche Festsetzungen

Im Rahmen des Planverfahrens soll geprüft werden, inwieweit Festsetzungen zu Fassaden, Fenstern, Materialien, Farben und Werbeanlagen getroffen werden.

10 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise dienen der möglichst umfassenden Information für Bauwillige und für die Bauaufsichtsbehörde.



Teil B Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im weiteren Planverfahren sukzessive ergänzt.

11 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist im Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Für die Ausarbeitung des Umweltberichtes ist die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Gemäß BauGB ist darzulegen und in die Abwägung mit einzubeziehen, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen oder ersetzt werden können. Die durch die Ausweisung zusätzlich zu erwartenden Belastungen sind ebenfalls Bestandteil der Untersuchungen.

BauGB	Umweltbelang	Erhebliche Auswirkungen möglich und Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		



§ 1 Abs. 6 Nr. 7f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)	Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.		

11.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes (gem. Anlage 1, Nr. 1a BauGB)

11.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

11.1.2 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

11.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

11.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen (gem. Anlage 1, Nr. 1b BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.



Schutzgut	Quelle	Zielaussage	Berücksichtigung bei der Planaufstellung/-änderung

12 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1, Nr. 1 und 3 BauGB)

12.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (gem. Anlage 1, Nr. 2a BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12.1.2 Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12.1.3 Schutzgut Boden/Fläche

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12.1.4 Schutzgut Wasser

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12.1.5 Schutzgut Luft und Luftqualität

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12.1.6 Schutzgut Klima, Klimaanpassung und Klimaschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12.1.7 Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12.1.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung



Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12.3 Prognose bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1, Nr. 2b BauGB)

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während **der Bau- und Betriebsphase** der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis i BauGB unter anderem Infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

12.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut ... infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	•
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	• ...



Anlage- und be- triebsbedingt	• ...
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	• ...
Anlage- und be- triebsbedingt	• ...
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	• ...
Anlage- und be- triebsbedingt	• ...
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	• ...
Anlage- und be- triebsbedingt	• ...
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und be- triebsbedingt	• ...
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und be- triebsbedingt	• ...

Bewertung:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12.3.2 Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Bewertung:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12.3.3 Schutzgut Boden/Fläche

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Bewertung:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12.3.4 Schutzgut Wasser



Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Bewertung:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12.3.5 Schutzgut Luft und Luftqualität

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Bewertung:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12.3.6 Schutzgut Klima und Klimaanpassung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Bewertung:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12.3.7 Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Bewertung:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12.3.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Bewertung:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12.3.9 Vermeidung von Emissionen/ sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12.3.10 Klimaschutz – Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsamer Umgang und effizienter Nutzung von Energien

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.



12.3.11 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12.3.12 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12.3.13 Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Wirkung auf von	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Fläche/ Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaft	Kultur- und Sach- güter
Mensch							
Tiere/ Pflanzen							
Flächen/ Boden							
Wasser							
Klima/ Luft							
Landschaft							
Kultur- und Sachgüter							

Kumulative Auswirkungen:

13 Massnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung (gem. Anlage 1, Nr. 2c BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

13.1 Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.



Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Ausgangszustand

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Davon versiegelt (m ²)

Eingriffsbereiche nach Planung

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Davon versiegelt (m ²)

Bilanz	Neuversiegelung

13.2 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

13.3 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

14 Zusätzliche Angaben (gem. Anlage 1, Nr. 3 BauGB)

14.1 Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

14.2 Verwendete technische Verfahren



Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

14.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

14.4 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

14.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Planungsinhalte

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Umweltauswirkungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Maßnahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Planungsalternativen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Gesamteinschätzung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

14.6 Rechtsgrundlagen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.



Teil C Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges

15 Auswirkungen der Planung

Der Ausschluss von Sex-Shops, Erotikfachmärkten, Betrieben mit Sexdarbietungen, Bordellen, bordellartigen Betrieben, Spielhallen und ähnliche Unternehmen, Wettbüros, Wettannahmestelle und Betriebe mit Sexdarbietungen erfolgt vorsorglich um einen Trading-Down-Effekt zu verhindern. Im Plangebiet kommen diese Nutzungen aktuell nicht vor.

Die Umsetzung der Planung trägt zur Stärkung und Erweiterung der Wohnfunktion sowie zur städtebaulichen Aufwertung und zur Einwohnerstabilisierung der Innenstadt bei.

Ein weiterer positiver Effekt ist die Verbesserung des Mikroklimas durch eine höhere Niederschlagswasserrückhaltung und Evapotranspiration, eine Verbesserung der Grundwasserneubildung durch Beschränkung der zulässigen Versiegelung sowie die ökologische Aufwertung durch Begrünung der Haus- und Garagendächer und Fassaden.

Durch die Planung wird das Neubauvorhaben Altstadtstraße / Kämpchenstraße planungsrechtlich zulässig.

Der Standort für großflächigen Einzelhandel im Übergang Kölner Straße / Düsseldorfer Straße wird planungsrechtlich gesichert, da dort in den untersten beiden Geschossen dann nur noch großflächigeren Einzelhandel zulässig ist.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der Nutzungsziele in weiten Bereichen und auf längere Sicht ohne weiteres realisierbar ist und mit der Planung die übergeordneten Rahmenplanungen für den Stadtteil zusammengefasst und umgesetzt werden.

16 Städtebauliche Kennziffern

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

17 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

18 Kosten und Durchführung der Planung

Die Kosten für die Planung werden auf ca. 30.000 – 50.000 € für Gutachten geschätzt.

19 Städtebaulicher Vertrag/ Durchführungsvertrag

Ein Städtebaulicher Vertrag ist nicht vorgesehen.

20 Abwägung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.



21 Standortalternativenprüfung

Bei der Planung handelt es sich um die bauliche Verdichtung einer innerstädtischen Fläche im Rahmen der nachhaltigen Innenentwicklung. Auf eine Untersuchung eventueller Alternativstandorte konnte daher verzichtet werden.

22 Gutachten

Nach jetzigem Erkenntnisstand sind ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen.

23 Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung - BauNVO i. d. F. d. B. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz - DSchG vom 11.03.1980 (GV. NRW.), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

24 Quellenverzeichnis

- CIMA Beratung + Management GmbH: Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017)
- Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung: Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen (2016)
- CIMA Beratung + Management GmbH: Vergnügungstättenkonzept der Stadt Leverkusen (2018)
- TÜV Rheinland: Technisches Gutachten Einzelfallbetrachtung nach dem Leitfa- den KAS-18
- <https://www.cbt-gmbh.de/cbt-haeuser/upladin/hausportrait.html>, letzter Zugriff am 24.02.2022
- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH: Vorbereitende Untersuchung als Grundlage für die Änderung bestehender Bebauungspläne – Leverkusen Opla- den Zentrum, 2017

Leverkusen,

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

.....