

Stadt Leverkusen

24. Änderung des Flächennutzungsplans, Bereich „südlich Bonner Straße“



**Begründung
zur frühzeitigen Beteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: Juli 2022



Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung - 61

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Begründung	5
1	Geltungsbereich und Verfahren	5
1.1	Geltungsbereich	5
2	Planungsanlass und Planungsziele.....	6
2.1	Anlass der Planung.....	6
2.2	Ziel der Planung	6
3	Planrechtfertigung.....	6
3.1	Einzelhandel	6
3.2	Verfahren.....	6
4	Planungsbindungen	8
4.1	Regionalplan.....	8
4.2	Flächennutzungsplan.....	8
4.3	Planungsrecht, rechtskräftiger Bebauungsplan.....	9
4.4	Landschaftsplan	9
4.5	Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	9
4.6	Artenschutz.....	9
4.7	Wasserschutzgebiete, Grundwasser	9
4.8	Oberflächengewässer, Hochwasser	9
4.9	Boden, Altlasten	10
4.10	Kampfmittel, Erdbebengefährdung	10
4.11	Luft, Klima	10
4.12	Denkmalschutz	11
4.13	Sonstige Bindungen.....	11
4.13.1	Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept.....	11
4.14	Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten.....	11
4.14.1	Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels	11
4.14.2	Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept.....	11
4.14.3	Stadtteilentwicklungskonzept.....	12
5	Bestand, Ausgangssituation.....	12
6	Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung.....	13
7	Geplante Darstellung	14
8	Vorhabenalternative	15
Teil B	Umweltbericht	16
1	Einleitung	16
1.1	Ziel und Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	17



2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes.....	17
2.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
2.2	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (gem. Anlage 1, Nr. 2a BauGB)	18
2.2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	18
2.2.2	Schutzgut Mensch/Bevölkerung	18
2.2.3	Schutzgut Boden/Fläche	18
2.2.4	Schutzgut Wasser	18
2.2.5	Schutzgut Luft und Luftqualität	18
2.2.6	Schutzgut Klima, Klimaanpassung und Klimaschutz.....	18
2.2.7	Schutzgut Landschaft und Ortsbild	18
2.2.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	18
2.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
2.4	Prognose bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1, Nr. 2b BauGB)	19
2.4.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	19
2.4.2	Schutzgut Mensch/Bevölkerung	20
2.4.3	Schutzgut Boden/Fläche	20
2.4.4	Schutzgut Wasser	20
2.4.5	Schutzgut Luft und Luftqualität	20
2.4.6	Schutzgut Klima und Klimaanpassung	20
2.4.7	Schutzgut Landschaft und Ortsbild	20
2.4.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	20
2.4.9	Vermeidung von Emissionen/ sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	20
2.4.10	Klimaschutz – Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsamer Umgang und effizienter Nutzung von Energien.....	20
2.4.11	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	20
2.4.12	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.....	21
2.4.13	Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern.....	21
3	Massnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung (gem. Anlage 1, Nr. 2c BauGB).....	21
3.1	Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	21
3.2	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.....	22
3.3	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	22
4	Zusätzliche Angaben (gem. Anlage 1, Nr. 3 BauGB)	22



4.1	Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	22
4.2	Verwendete technische Verfahren	22
4.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	23
4.4	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	23
4.5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23
4.6	Rechtsgrundlagen.....	23
Teil C	Auswirkung der Planung und Umsetzung.....	24
5	Auswirkungen der Planung	24
6	Planverwirklichung	24
6.1	Bodenordnung und Eigentum	24
7	Flächenbilanz.....	24
8	Verfahren.....	24
9	Standortalternativenprüfung	24
10	Gutachten	24
11	Rechtsgrundlagen.....	25
12	Quellenverzeichnis.....	25



Teil A Begründung

1 Geltungsbereich und Verfahren

1.1 Geltungsbereich

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „südlich Bonner Straße“, liegt im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf zwei Teilbereiche, südlich der Bonner Straße.

Der westliche Teilbereich wird südlich und westlich begrenzt von der Gerhart-Hauptmann-Straße, östlich von der Kopernikusstraße sowie nördlich durch die Bonner Straße.

Der östliche Teilbereich grenzt südlich an die Kopernikusstraße, nordöstlich an die Kantstraße, im Norden an die Bonner Straße sowie westlich an die Austraße.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 1,24 ha.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 1 Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplans, unbestimmter Maßstab



2 Planungsanlass und Planungsziele

2.1 Anlass der Planung

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 76/II „Schusterinsel“ ist fehlerhaft und bedarf entsprechender Korrekturen. Unter anderem wurde im Bebauungsplan eine ungültige Festsetzung zur Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben getroffen. Daher wurde am 25.01.2021 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) und der Bezirksvertretung II der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 242/II „Opladen - Zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ gefasst. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 242/ II erfordert die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

2.2 Ziel der Planung

Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „südlich Bonner Straße“, soll insbesondere der großflächige Einzelhandel im Geltungsbereich geordnet und städtebaulich gesteuert werden. Im Bereich südlich der Bonner Straße, bisher im FNP als Mischgebiet dargestellt, befinden sich zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche), welche nach aktueller Rechtsprechung in einem Mischgebiet nicht zulässig sind. Mit der Planung soll hier eine städtebauliche Ordnung und Steuerung des großflächigen Einzelhandels, auch zum Schutze der zentralen Versorgungsbereiche im Opladener Zentrum, erfolgen. Dazu sollen auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes anstatt Mischgebiete Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ dargestellt werden.

3 Planrechtfertigung

3.1 Einzelhandel

Der großflächige Einzelhandel im Planbereich soll geordnet und städtebaulich gesteuert werden. Im Bereich südlich der Bonner Straße, der planungsrechtlich als Mischgebiet dargestellt ist, befinden sich zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche), welche nach aktueller Rechtsprechung in einem Mischgebiet nicht zulässig sind. Mit der Planung soll hier eine städtebauliche Ordnung und Steuerung des großflächigen Einzelhandels, auch zum Schutze der zentralen Versorgungsbereiche im Opladener Zentrum, erfolgen. Dazu sollen anstatt Mischgebieten, Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ dargestellt werden.

3.2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242/II „Opladen – Zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 25.01.2021 die 24. Änderung des Flächennutzungsplans, Bereich „südlich Bonner Straße“, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2



Abs. 1 BauGB am 5. März 2021 im Amtsblatt der Stadt Leverkusen (Nr. 15) bekannt gemacht.

Im nächsten Verfahrensschritt werden die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt. Im Rahmen eines öffentlichen Aushangs werden die Ziele und Zwecke der beigefügten Planung erläutert. Die Öffentlichkeit hat hierbei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen werden nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung den politischen Gremien zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung als darauffolgender Verfahrensschritt vorgelegt.

Das Kapitel wird sukzessive im weiteren Verfahren ergänzt.



4 Planungsbindungen

4.1 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln wird der Geltungsbereich 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.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen, bekannt gemacht am 13.03.2006, stellt den Geltungsbereich als Mischgebiet dar. Unmittelbar benachbart finden sich Wohnbauflächen, Flächen für sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen sowie Grünflächen. Die gegenwärtige Darstellung im FNP ist auch der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

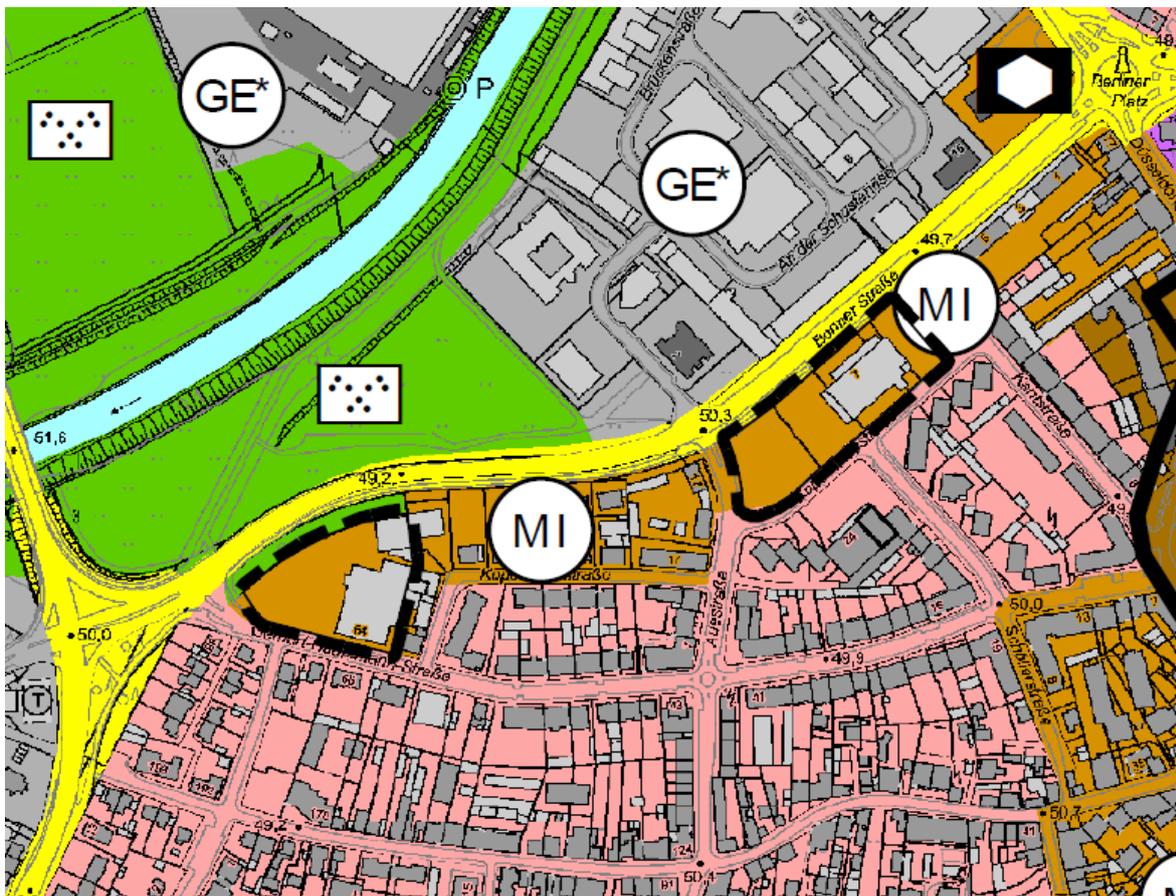


Abbildung 2 Vorhandene Darstellung im rechtswirksamen FNP mit Geltungsbereich der 24. Änderung, unbestimmter Maßstab



4.3 Planungsrecht, rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76/II „Schusterinsel“ aus dem Jahr 1989, welcher als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt wurde und unter anderem folgende Planungsziele zum Inhalt hat:

- Ortsrechtliche Festsetzungen für die überwiegend bebauten Bereiche südlich der Bonner Straße als Misch- und Wohngebiet,
- Schaffung einer weiteren Anbindung des Gewerbegebietes an die Bonner Straße (B 8) im Zuge der verlängerten Austraße.

Der Bebauungsplan Nr. 76/II „Schusterinsel“ setzt für den Geltungsbereich der in Rede stehenden 24. FNP-Änderung als Nutzungsart Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO fest. Der Bebauungsplan enthält für das Mischgebiet textliche Festsetzungen zum Ausschluss von bestimmten Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m².

4.4 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich nicht innerhalb der Abgrenzungen des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen. Dies ändert sich voraussichtlich auch im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplans nicht.

4.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb einer 300 m Wirkzone.

4.6 Artenschutz

Aktuell liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im Geltungsbereich vor. Im weiteren Planverfahren wird in den parallel betriebenen Bauleitplanverfahren ein Artenschutzgutachten erstellt.

4.7 Wasserschutzgebiete, Grundwasser

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Grundwassermessstellen.

4.8 Oberflächengewässer, Hochwasser

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Wupper von Nordost aus dem Bergischen Land kommend nach Südwest wo diese dann bei Rheindorf in den Rhein mündet.



Im Sommer 2021 wurde die Fläche des Geltungsbereiches infolge von extremen Hochwasser überflutet. Inwiefern sich daraus weitergehende Konsequenzen für den Geltungsbereich ergeben, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden und wird im weiteren Verfahren zu prüfen sein.

4.9 Boden, Altlasten

Im Geltungsbereich befinden sich keine natürlichen Böden. Die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) sieht hier daher zum Thema vorsorgenden Bodenschutz keinen relevanten und generellen Regelungsbedarf.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich weitestgehend um innerstädtische Areale, die einer deutlichen anthropogenen, urbanen Überprägung unterliegen. Der Geltungsbereich ist nahezu vollständig durch Gebäude-, Fahr- und Stellflächen versiegelt bzw. überbaut. Bei den wenigen innerhalb der Bebauung befindlichen Freiflächen handelt es sich um Straßen- bzw. Parkplatzbegleitgrün, welche ebenfalls keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr aufweisen

Daneben ist der östliche Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplans von Altlastenflächen geprägt, die ebenfalls natürliche Bodenverhältnisse weitgehend ausschließen. Hier sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die nachfolgend genannten Flächen aufgeführt:

AW0003 - Wupperaue – Opladen

NW2050 - Festplatz der Kreisstadt Opladen

NW2098 - Werlich / Ford Autohaus

Weitere Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) für den Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes derzeit nicht vor.

Nach jetzigem Kenntnistand ist eine Kennzeichnung der BAK-Flächen aufgrund des vermutet niedrigen Schadstoffniveaus nicht erforderlich.

Ggf. sind im weiteren Verfahren vertiefte Untersuchungen notwendig.

4.10 Kampfmittel, Erdbebengefährdung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.11 Luft, Klima

Aus lufthygienischer Sicht sind vor allem die Bonner Straße im Norden, die Gerhart-Hauptmann-Straße im Süden und die westlich verlaufende Bundesautobahn 3 als Emissionsquellen zu nennen. Auf Grundlage der aktuellen Messerwerte der Luftqualitätsüberwachung des Landes NRW an der Gustav-Heinemann-Straße und der vorteilhafteren Lage des Geltungsbereichs sind keine Überschreitungen der in der 39. BImSchV festgehaltenen Grenzwerte zu erwarten.

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen, sind laut Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV dem Gewerbe- bzw. Industrieklimatop zuzuordnen. Bedingt



durch den hohen Versiegelungsgrad ist hier von einem verstärkten Wärmeinseleffekt auszugehen.

4.12 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Boden- oder Baudenkmäler.

4.13 Sonstige Bindungen

4.13.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Der Geltungsbereich ist vom Seveso-II-Konzept nicht betroffen.

4.14 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. Der Geltungsbereich wird in dem Konzept als Nebenlage charakterisiert¹.

Bei der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und in Zusammenhang stehenden, angrenzenden Quartieren – hier eine Nebenlage - 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 Nebenlagen planungsrechtlich auszuschließen.

Der Empfehlung des Vergnügungsstättenkonzeptes folgend, sollen auf der Ebene des parallel betriebenen Bebauungsplanes, Spielhallen und Wettbüros sowie Vergnügungsstätten aus dem Erotikbereich ausgeschlossen werden.

4.14.1 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.

Der Geltungsbereich wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen aber nicht näher betrachtet.

4.14.2 Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

¹ CIMA Beratung + Management GmbH: Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen (2018), S. 67



4.14.3 Stadtteilentwicklungskonzept

Der Geltungsbereich liegt im Sanierungsgebiet „Zentrum Opladen“, in Kraft getreten am 19.12.2014. Das Stadtteilentwicklungskonzept Opladen gilt seit Ende 2021 als abgeschlossen.

5 Bestand, Ausgangssituation

Im Geltungsbereich befinden sich zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit jeweils oberirdischen Stellplatzanlagen. Die umgebenden Bereiche südlich der Bonner Straße gehören zum gewachsenen Innenstadtbereich Opladens und sind geprägt durch eine hohe bauliche Dichte und Versiegelung sowie eine heterogene Nutzungsstruktur. Es finden sich unter anderem Wohngebäude, Garagenhöfe, Lagerhallen, Büros- und Dienstleister oder Schank- und Speisewirtschaften. Die nördlich angrenzende Bonner Straße fungiert als räumliche und funktionelle Trennung zwischen dem gewerblich geprägten nördlichen - und dem durch Einzelhandel und Wohnnutzungen geprägten südlichen Bereich. Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Privatbesitz.



6 Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Änderungen des Flächennutzungsplanes sind gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) i. V. m. § 6 BauGB mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abzustimmen. Die landesplanerische Anfrage wird im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.



7 Geplante Darstellung

Zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels, auch zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Opladener Zentrum, zur städtebaulichen Ordnung sowie aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zur Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, sollen die bisher im Geltungsbereich dargestellten Mischgebiete als Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ dargestellt werden.

Das Kapitel wird im Zuge des weiteren Planverfahrens ergänzt.



8 Vorhabenalternative

Die aktuelle Darstellung sieht im Geltungsbereich Mischgebiete vor. Derzeit werden die Flächen durch zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit jeweils oberirdischen Stellplatzanlagen genutzt. Gemäß aktueller Rechtsprechung, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in einem Mischgebiet nicht zulässig. In einem sogenannten Nullfall (ohne Planung) wäre eine über den Bestandsschutz hinausgehende planungsrechtliche Sicherung der Einzelhandelsstandorte nicht möglich.



Teil B Umweltbericht

Der gesamte Teil B Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.

1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB 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	X	Artenschutzrechtliches Gutachten, Luftbildanalyse,
§ 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.		

1.1 Ziel und Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „südlich Bonner Straße“, soll insbesondere der großflächige Einzelhandel im Geltungsbereich geordnet und städtebaulich gesteuert werden. Im Bereich südlich der Bonner Straße, bisher im FNP als Mischgebiet dargestellt, befinden sich zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche), welche nach aktueller Rechtsprechung in einem Mischgebiet nicht zulässig sind. Mit der Planung soll hier eine städtebauliche Ordnung und Steuerung des großflächigen Einzelhandels, auch zum Schutze der zentralen Versorgungsbereiche im Opladener Zentrum, erfolgen. Dazu sollen auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes anstatt Mischgebiete Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ dargestellt werden.

2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage	Berücksichtigung bei der Planaufstellung/-änderung



2.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2.2 Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2.3 Schutzgut Boden/Fläche

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2.5 Schutzgut Luft und Luftqualität

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2.6 Schutzgut Klima, Klimaanpassung und Klimaschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2.7 Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.



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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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 betriebsbedingt	• ...
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
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 betriebsbedingt	• ...
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 betriebsbedingt	• ...
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	• ...



Anlagen- und be- triebsbedingt	• ...
---	-------

2.4.2 Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.3 Schutzgut Boden/Fläche

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.4 Schutzgut Wasser

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.5 Schutzgut Luft und Luftqualität

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.6 Schutzgut Klima und Klimaanpassung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.7 Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.9 Vermeidung von Emissionen/ sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.11 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.

2.4.12 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.

2.4.13 Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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:

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.1 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

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

4.1 Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2 Verwendete technische Verfahren

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.



4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.4 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.5 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.

4.6 Rechtsgrundlagen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.



Teil C Auswirkung der Planung und Umsetzung

5 Auswirkungen der Planung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Planverwirklichung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.1 Bodenordnung und Eigentum

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

7 Flächenbilanz

bisherige Darstellung	ha	geplante Darstellung	ha
Mischgebiet	1,24	Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“	1,24

8 Verfahren

Im nächsten Verfahrensschritt werden die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt. Im Rahmen eines öffentlichen Aushangs werden die Ziele und Zwecke der beigefügten Planung erläutert. Die Öffentlichkeit hat hierbei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen werden nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung den politischen Gremien zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung als darauffolgender Verfahrensschritt vorgelegt.

9 Standortalternativenprüfung

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine innerstädtische Fläche die im Rahmen einer nachhaltigen Innenentwicklung überplant wird. Auf eine Untersuchung eventueller Alternativstandorte kann daher verzichtet werden.

10 Gutachten

Nach jetzigem Erkenntnisstand sind im parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Die detaillierteren Kenntnisse aus der Ebene des Bebauungsplanes werden entsprechend auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.



11 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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

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.

12 Quellenverzeichnis

- CIMA Beratung + Management GmbH: Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017)
- CIMA Beratung + Management GmbH: Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen (2018)
- TÜV Rheinland: Technisches Gutachten Einzelfallbetrachtung nach dem Leitfaden KAS-18

Leverkusen,

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

.....