

Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 242/II

„Opladen – zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“



Begründung

zur frühzeitigen Beteiligung

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

Stand: Juli 2022

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung - 61

Erstellt in Zusammenarbeit mit:



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	Gewerbeflächen	7
4	Verfahren.....	8
4.1	Verfahrensart.....	9
4.2	Verfahrensschritte.....	9
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.....	14
5.7	Wasserschutzgebiete, Grundwasser	14
5.8	Oberflächengewässer, Hochwasser	14
5.9	Boden, Altlasten	14
5.10	Kampfmittel, Erdbebengefährdung	19
5.11	Luft, Klima	19
5.12	Denkmalschutz	20
6	Fachplanungen	20
6.1	Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept	20
6.2	Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten.....	20
6.3	Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels.....	21
6.4	Gewerbeflächenkonzept	21
6.5	Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept.....	21
6.6	Stadtteilentwicklungskonzept.....	21
7	Bestand, Ausgangssituation.....	22
8	Planung, Städtebauliches Konzept.....	25
9	Begründung der Festsetzungen	25
9.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	25
10	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	25
Teil B	Umweltbericht	26



11	Einleitung.....	26
11.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes (gem. Anlage 1, Nr. 1a BauGB).....	27
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).....	28
12.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (gem. Anlage 1, Nr. 2a BauGB).....	28
12.1.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	28
12.1.2	Schutzgut Mensch/Bevölkerung.....	28
12.1.3	Schutzgut Boden/Fläche.....	28
12.1.4	Schutzgut Wasser.....	28
12.1.5	Schutzgut Luft und Luftqualität.....	28
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).....	29
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.....	31
12.3.6	Schutzgut Klima und Klimaanpassung.....	31
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.....	32
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.....	32
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.....	34
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	36
22	Gutachten	36
23	Rechtsgrundlagen.....	36
24	Quellenverzeichnis.....	37



Teil A Begründung

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 242/II „Opladen - zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsplanes Nr. 76/II „Schusterinsel“ und befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II zwischen der Wupper, Düsseldorfer Straße, Bonner Straße, Kantstraße, der südöstlichen Begrenzung der südöstlichen Bebauung an der Kopernikusstraße zwischen Kantstraße und Auestraße, Kopernikusstraße, Gerhart-Hauptmann-Straße und der Raoul-Wallenberg-Straße. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 20 ha.

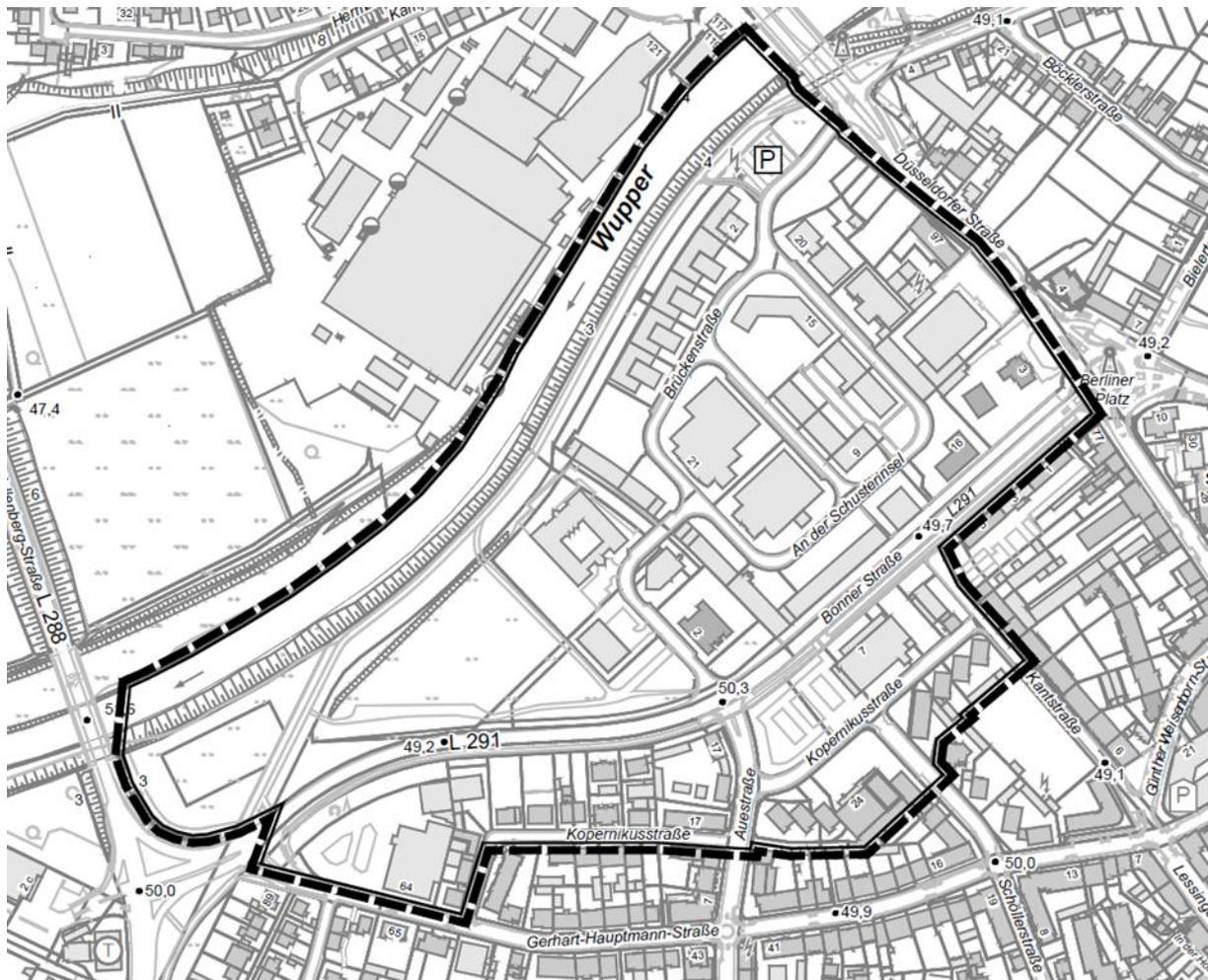


Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 242/II „Opladen - zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“, maßstabslos



2 Anlass und Ziel der Planung

2.1 Anlass der Planung

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 76/II „Schusterinsel“ ist fehlerhaft und bedarf entsprechender Korrekturen. Unter anderem sind Festsetzungen in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen sowie die im Bebauungsplan angegebene Geländehöhe fehlerhaft. Außerdem wurde im Bebauungsplan eine ungültige Festsetzung zur Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben getroffen.

2.2 Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242/II „Opladen - zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ werden folgende Ziele verfolgt:

- Die bestehenden Gewerbeflächen im Plangebiet Schusterinsel sollen erhalten und eventuelle noch ungenutzte Potenziale aktiviert werden.
- Das bestehende Gewerbegebiet Schusterinsel soll unter den Anforderungen an den Klimaschutz (Dachbegrünung, Durchgrünung des Gebietes, Vermeidung weiterer Versiegelung) fortentwickelt werden.
- Durch eine Feingliederung und dem partiellen Ausschluss der unterschiedlichen Betriebsformen aus den Bereichen Freizeit, Erotik und Glücksspiel im Plangebiet, soll eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes (Trading Down-Effekt), insbesondere durch die nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, ausgeschlossen werden.
- Der großflächige Einzelhandel im südlichen Planbereich soll geordnet und städtebaulich gesteuert werden. Im Bereich südlich der Bonner Straße, der planungsrechtlich als Mischgebiet festgesetzt 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 für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden. Mit den Sondergebieten soll der Verkaufsflächenbestand (inklusive einer moderaten Erweiterung um 10%) gedeckelt werden.
- Die Grünflächen, die allgemeinen Wohngebiete sowie die Mischgebiete ausgenommen die Bereiche mit großflächigen Einzelhandel sollen auch im neuen Bebauungsplan erhalten bleiben.



3 Planrechtfertigung

3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose

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.

3.2 Gewerbeflächen

Leverkusen ist ein bedeutender Industrie- und Gewerbestandort in der Metropolregion Rheinland. Als Hauptsitz von zwei Dax-Konzernen und zahlreichen weiteren großen Unternehmen hat die Stadt zudem auch als Büro- und Dienstleistungsstandort ein großes Gewicht.

Attraktive Flächen für ansiedlungs- oder expansionswillige Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsunternehmen vorzuhalten ist für einen Wirtschaftsstandort wie Leverkusen eine zentrale städtische Aufgabe und Voraussetzung für die Bewahrung, Erneuerung und Weiterentwicklung der lokalen Wirtschaft. Strukturwandelprozesse durch technischen Fortschritt und Innovation führen kontinuierlich zu Veränderungen in der lokalen Wirtschaftsstruktur. Um dem Strukturwandel zu begegnen, ist es wichtig, ein attraktives, ausdifferenziertes Flächenangebot bereitzuhalten, das den vielfältigen Standortanforderungen von Unternehmen aus zukünftigen Wachstumsbranchen entspricht.

Leverkusen ist aufgrund seiner Wirtschaftsstruktur ein besonderer Gewerbestandort, der überdurchschnittlich stark durch Gewerbenutzungen aus dem Bereich Produktion – und hier insbesondere von Unternehmen aus dem Chemie- und Pharmabereich – geprägt ist. Rund 58 % der Leverkusener Gewerbeflächen werden von Unternehmen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes genutzt. Der Produktionsschwerpunkt ist vor allem in den Wiesdorfer Gewerbe- und Industriegebieten vorzufinden, in den anderen Stadtteile finden sich dagegen deutlich heterogenere Branchenstrukturen. Mit deutlichem Abstand folgen Logistik- und Lagerhallennutzungen, die 9 % der Leverkusener Gewerbeflächen in Anspruch nehmen.

Das Gewerbegebiet Schusterinsel weißt im Gegensatz dazu einen hohen Anteil von Dienstleistungsbetrieben und verarbeitendem Gewerbe/Handwerk aber auch vereinzelt Einzelhandelsbetrieben auf und hat im Zuge der Erstbesiedlung einen hohen Qualitätsstandard erreicht, den es in Zukunft zu halten gilt. Für dieses Gewerbegebiet wird eine höhere Aufmerksamkeit bei Nutzungsveränderungen und ein stärkeres Engagement bei der Suche nach Nachnutzungen, ggf. auch eine gezielte Zusammenarbeit mit den Besitzern / Nutzern, notwendig sein. Diese Maßnahmen können vor allem durch eine bessere Vernetzung und Kooperation mit der Wirtschaftsförderung Leverkusen umgesetzt werden. Über die qualitätserhaltenden Maßnahmen hinaus sind in diesem Gebiet weitergehende Maßnahmen solange nicht erforderlich, wie keine wesentlichen strukturellen Veränderungen (z.B. die Standortaufgabe eines größeren Betriebes) erfolgt. Weitere Ausführungen zum Gewerbegebiet Schusterinsel sind dem Kapitel 7 „Bestand, Ausgangssituation“ zu entnehmen.



3.3 Einzelhandel

Im Bereich südlich der Bonner Straße, der planungsrechtlich als Mischgebiet festgesetzt ist, befinden sich zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche), welche nach aktueller Rechtsprechung in einem Mischgebiet nicht zulässig sind.

§ 11 Abs. 3 BauNVO dient der Steuerung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, sofern diese die weiteren Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 BauNVO erfüllen. Der zentrale Regelungsgehalt der Norm besteht darin, dass die vorgenannten Betriebe nur in Kerngebieten und in für solche Betriebe ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sind. Damit scheidet alle übrigen Baugebiete - im konkreten Fall das bestehende Mischgebiet für die Verwirklichung solcher Vorhaben von vornherein aus.

§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO betrifft ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, die großflächig sind und sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Einzelhandelsbetriebe sind großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.¹

¹ Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen, 2021, S. 9



4 Verfahren

4.1 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) als qualifizierter Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Der nächste Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

4.2 Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss

Am 25.01.2021 wurde 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. Ein Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde nicht gefasst.

Veränderungssperre

Aufgrund mehrerer Baubegehren im Plangebiet, welche den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes widersprechen hat der Rat der Stadt Leverkusen zur Sicherung der Planung am 22.02.2021 eine Veränderungssperre im Sinne des § 14 BauGB für den Geltungsbereich erlassen. Beide Beschlüsse wurden am 05.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre läuft am 05.03.2023 aus und kann bei Bedarf verlängert werden.

Das Kapitel wird sukzessive im weiteren Verfahren ergänzt.



5 Planungsbindungen

5.1 Regionalplan

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.

Außerdem ist im Regionalplan die Landesstraße 291 (L291) als Straße für den vorwiegend überregionalen Verkehr dargestellt.

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



Abbildung 2 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, maßstabslos

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen, bekannt gemacht am 13.03.2006, stellt das Plangebiet unter anderem als eingeschränktes Gewerbegebiet, Mischgebiet, Wohngebiet und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dar.

Im Wesentlichen entsprechen die dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegenden Planungen den Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und sind



damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist es notwendig in Teilbereichen die Mischgebiets- in eine Sondergebietsdarstellung zu ändern. Dies erfolgt in einer parallelen Flächennutzungsplanänderung.



Abbildung 3 Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen, maßstabslos

5.3 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 76/II „Schusterinsel“ ist rechtskräftig seit dem 02.03.1989 und ist als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt worden. Er hat folgende Planungsziele zum Inhalt:

- Ortsrechtliche Festsetzungen für die überwiegend bebauten Bereiche südlich der Bonner Straße als Misch- und Wohngebiet,
- Entwicklung eines Gewerbegebietes auf dem bebauten sowie zum Teil auf dem bisher nicht bebauten Teil des Geländes der Firma Schusterinsel,
- Erhaltung und Erweiterung des bestehenden Grünzuges entlang der Wupper,
- Schutz der bestehenden Kastanienallee am Wupperuferweg sowie der übrigen Solitärbäume und einer Weißdornhecke,
- Schaffung einer weiteren Anbindung des Gewerbegebietes an die Bonner Straße (B 8) im Zuge der verlängerten Austraße,
- Sicherung der inneren Erschließung des gesamten Schusterinselgeländes, so dass die Möglichkeit der Nutzung für eine Vielzahl von Betrieben gegeben wird,



- Sicherung erhaltenswerter Bausubstanz,
- intensive Durchgrünung der gesamten Gewerbegebietsflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 76/II „Schusterinsel“ setzt als Nutzungsart die Baugebiete allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO, Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ fest. Der Bebauungsplan enthält für das Wohn- und Mischgebiet textliche Festsetzungen zum Ausschluss von bestimmten Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m². Im Gewerbegebiet werden u. a. Einkaufszentren und großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Außerdem finden sich Festsetzungen zu Abstandsklassen, zur Höhe baulicher Anlagen, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und zur äußeren Gestalt von Fassaden und Dacheindeckungen.

Weiter setzt der Bebauungsplan öffentliche Parkflächen, Geh- und Radwege und im Südwesten und entlang der Wupper großzügige öffentliche Parkflächen mit Baumpflanzungen fest.

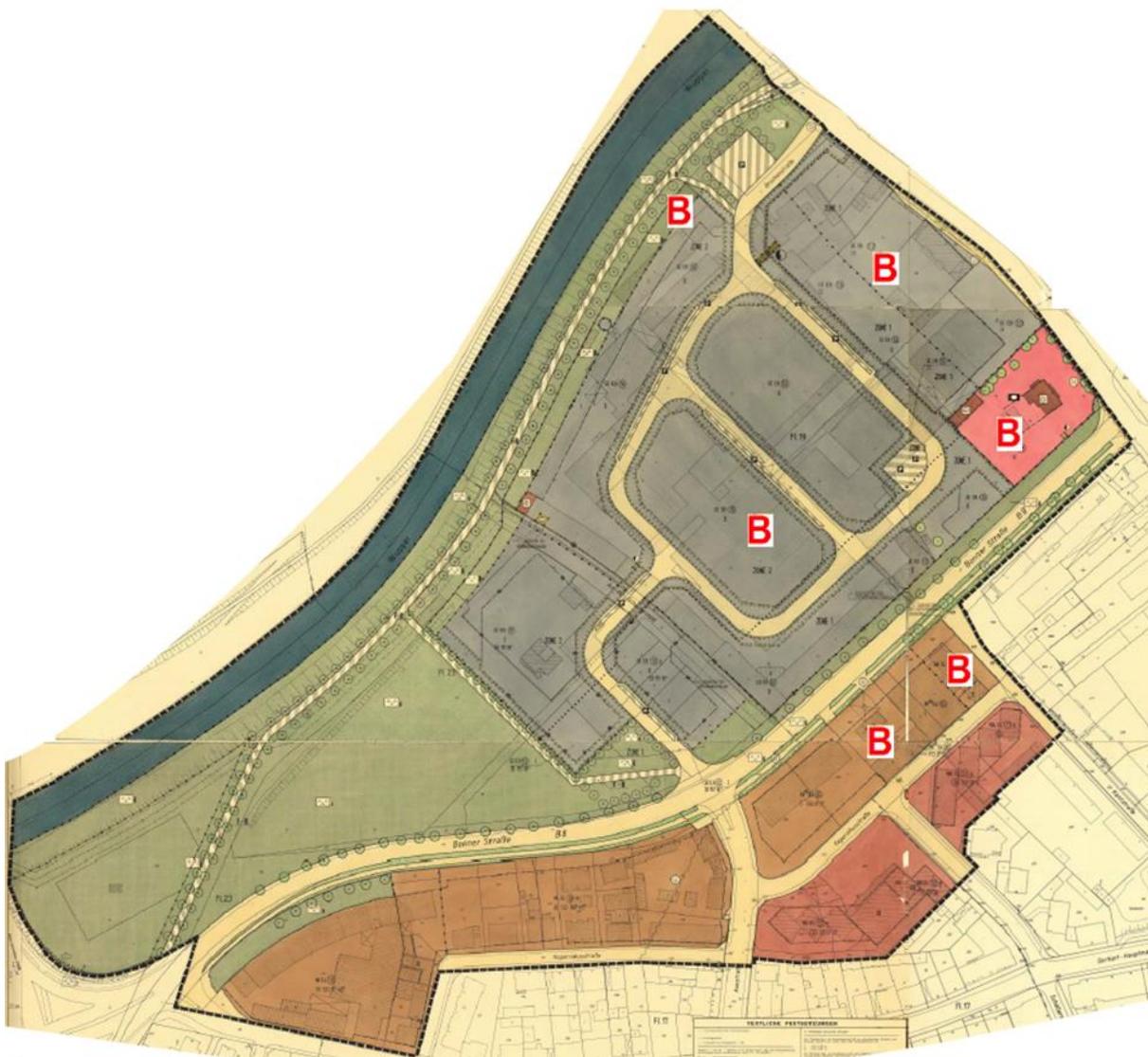


Abbildung 4 Bebauungsplan Nr. 76/II „Schusterinsel“, maßstabslos



5.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen (Stand 10.07.1987). Dabei handelt es sich unter anderem um das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Tal der Wupper“ (LSG 2.2-3), sowie die als Naturdenkmal geschützte Kastanienallee entlang der Wupper zwischen der Düsseldorfer Straße und der Bonner Straße (ND 2.3-3). Der Landschaftsplan mit seinen Schutzgütern ist als Satzung rechtsverbindlich. Das derzeit als LSG 2.2-3 bezeichnete Schutzgebiet soll im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplans als Naturschutzgebiet (NSG) ausgewiesen werden.

Das Naturdenkmal ND 2.3-3 soll in mit dem Inhalt „Schutz der bestehenden Kastanienallee am Wupperuferweg sowie der übrigen Solitärbäume und einer Weißdornhecke“ übernommen werden.



Abbildung 5 Landschaftsplan der Stadt Leverkusen, maßstabslos

5.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer 300 m Wirkzone.



5.6 Artenschutz

Aktuell liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im Plangebiet vor. Im weiteren Planverfahren wird dennoch 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 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 gesamte Fläche des Plangebietes infolge von extremen Hochwassers überflutet. Inwiefern sich daraus weitergehende Konsequenzen für das Plangebiet ergeben kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden und wird im Verfahren zu prüfen sein.

Ein großer Teil des Plangebietes ist bereits als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

5.9 Boden, Altlasten

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich weitestgehend um innerstädtische Areale, die einer deutlichen anthropogenen, urbanen Überprägung unterliegen. Mit wenigen Ausnahmen ist das Plangebiet durch Gebäude-, Fahr- und Stellflächen versiegelt und überbaut. Bei den wenigen innerhalb der Bebauung befindlichen Freiflächen handelt es sich um Straßen- bzw. Parkplatzbegleitgrün, das ebenfalls keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr aufweist. Daneben ist ein Großteil des Plangebietes von Altlastenflächen geprägt, die ebenfalls natürliche Bodenverhältnisse weitgehend ausschließen.

Die im Westteil des Plangebietes befindlichen Freiflächen des „Bierbörsen-Geländes“ sind entweder durch Auffüllungsböden geprägt oder weisen durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Wupper erhöhte Bodenbelastungen der Wupperauen auf, die im Falle von Baumaßnahmen eher einer altlastentechnischen Würdigung bedürfen, denn eines Schutzes der natürlichen Bodenfunktionen. Gleichwohl sollte dieser hier nicht gänzlich unberücksichtigt bleiben. Im Einzelfall von baulichen Maßnahmen ist hier die Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen aus dem städtischen Merkblatt zum vorsorgenden Bodenschutz ausreichend.

Für den Geltungsbereich des B-Plans 242/II „Opladen – zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhard-Hauptmann-Straße“ sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die nachfolgend genannten Flächen ausgewiesen:

AW0001 - Wupperaue - Kernbereich



AW0003 - Wupperaue – Opladen

NE2049 - Tankstelle (BP) Bonner Str. 9

NW2017 - Färberei Schusterinsel

NW2050 - Festplatz der Kreisstadt Opladen

NW2051 - Schusterinsel-Süd/Grünfläche (Verfüllung Wupperwiese)

NW2098 - Werlich / Ford Autohaus

Weitere Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 242/II derzeit nicht vor.

Im Folgenden wird der Erkenntnisstand zu den oben genannten Flächen kurz dargestellt und die Auswirkungen auf den Bebauungsplan herausgestellt und im weiteren Zuge des Planverfahrens in den Umweltbericht integriert.

AW0001 - Wupperaue – Kernbereich

Bei der im BAK unter der Bezeichnung „AW0001 Wupperaue – Kernbereich“ geführten Fläche handelt es sich um eine Teilfläche der Immissions-/Überschwemmungsflächen der Wupper.

Im Rahmen der Erstellung der digitalen Bodenbelastungskarte (BBK) für den Außenbereich der Stadt Leverkusen wurde im Zeitraum von 2003 bis 2006 die Belastungssituation des Oberbodens auf den naturnah genutzten Flächen (Acker, Grünland und Wald) im Stadtgebiet flächenhaft erfasst. Dabei wurden in Teilbereichen der historischen und rezenten Überschwemmungsgebiete (ÜSG) von Wupper und Rhein weit oberhalb der allgemeinen Hintergrundbelastung liegende Schwermetallgehalte festgestellt.

Die Schadstoffverteilung innerhalb der Auen ist nicht einheitlich und stark von der Morphologie abhängig. So weisen die Böden in Senken grundsätzlich höhere Schadstoffgehalte auf (Sedimentfallen) als höher gelegene Bereiche. Die morphologischen Strukturen in den Auen variieren, teils (nur) im Dezimeterbereich, teils auch kleinräumig. Somit variieren auch die Schadstoffbelastungen des Bodens. Mit Hilfe der in Teilgebieten durchgeführten morphologischen Geländeaufnahme und weiterer Hilfsmittel konnten im Rahmen der BBK stark belastete Bereiche (u.a. AW0001) von weniger stark belasteten Bereichen abgegrenzt werden.

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 (unsensible Nutzung, Grünfläche, Teilversiegelung) nicht zu besorgen. Unbeschadet dessen, sind bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Nutzungsänderungen, Bodeneingriffen etc., die schadstoffbelasteten Auenböden 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 Sicht der UBB ist die BAK-Fläche „AW0001 Wupperaue – Kernbereich“ gemäß Punkt 2.1.5 Altlastenerlass NRW und § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in



dem betroffenen Bebauungsplan qualifiziert als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ zu kennzeichnen.

AW0003 - Wupperaue – Opladen

Bei der im BAK unter der Bezeichnung „AW0003 Wupperaue – Opladen“ geführten Fläche handelt es sich ebenfalls um eine Teilfläche der Immissions-/Überschwemmungsflächen der Wupper. Im Gegensatz zu der zuvor beschriebenen Teilfläche „AW0001 Wupperaue – Kernbereich“ weist die Teilfläche „AW0003 Wupperaue – Opladen“ deutlich geringere Schadstoffbelastungen auf.

Auf Grundlage der vorliegenden Befunde ist aus Sicht der UBB eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) durch an die Auenböden gebundenen Schadstoffgehalte im Bereich der Teilfläche „AW0003 Wupperaue – Opladen“ nicht zu besorgen.

Aus Sicht der UBB ist eine Kennzeichnung der BAK-Fläche „AW0003 Wupperaue – Opladen“ gemäß Punkt 2.1.5 Altlastenerlass NRW und § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in dem betroffenen Bebauungsplan aufgrund des niedrigen Schadstoffniveaus nicht erforderlich.

NE2049 - Tankstelle (BP) Bonner Str. 9

Bei der im BAK unter der Bezeichnung „NE2049 – Tankstelle (BP) Bonner Str. 9“ geführten Fläche handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände einer Tankstelle. Im Vorfeld des Rückbaus der Tankstelle wurden in 2000 altnutzungsbezogene Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen wird der unmittelbare Untergrund von bis zu 2,5 m mächtigen, sandigen Auffüllungsböden mit Beimengungen von Ziegelbruch und Schlacke charakterisiert. Liegend der Auffüllungen stehen zunächst Lehme an, die von Terrassensedimenten unterlagert werden.

Im Zuge des Rückbaus der tankstellenspezifischen Einrichtungen sowie im Rahmen der Baureifmachung des Geländes für die geplante Errichtung eines Einzelhandelsgeschäftes (Lidl) wurden in 2001-2002 die altnutzungsbezogenen Bodenverunreinigungen unter fachgutachterlicher Begleitung vollständig aufgenommen und einer geeigneten Entsorgung zugeführt. Die im Zuge der Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen entstandenen Baugruben wurden unter Berücksichtigung der weiterhin gewerblichen Nutzung mit geringbelastetem Bodenaushub wieder verfüllt.

Auf Grundlage der vorliegenden Befunde ist aus Sicht der UBB unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung (Versiegelung, gewerbliche Nutzung) eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) durch die an die Auffüllungsböden gebundenen Schadstoffgehalte nicht zu besorgen.

Aus Sicht der UBB ist eine Kennzeichnung der BAK-Fläche „NE2049 – Tankstelle (BP) Bonner Str. 9“ gemäß Punkt 2.1.5 Altlastenerlass NRW und § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in dem betroffenen Bebauungsplan aufgrund des niedrigen Schadstoffniveaus nicht erforderlich.

NW2017 - Färberei Schusterinsel



Bei der im BAK unter der Bezeichnung „NW2017 - Färberei Schusterinsel“ geführten Fläche handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände einer Textilfärberei (Betriebszeitraum: 1873 - 1980). Ausweislich der der UBB vorliegenden Informationen wurden auf dem ehemaligen Betriebsgelände der „Schusterinsel Opladen, Textilveredelungsgesellschaft mbH“ (ehemals Stückfärberei Schoeller) Naturfasern und später auch synthetische Gewebe unter Einsatz verschiedenster Chemikalien bedruckt, gefärbt und beschichtet.

Zur Erkundung und Bewertung potentieller, auf die ehemalige Nutzung zurückzuführender Verunreinigungen wurden bereits in 1985 umfangreiche Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt.

Die Untersuchungsbefunde zeigten in der Bodenluft und im Grundwasser deutlich erhöhte Gehalte an leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) als Hinweis auf altnutzungsbedingte Schadstoffeinträge. Ferner zeigten die an Bodenproben durchgeführten Untersuchungen lokale Kontaminationen durch Schwermetalle, mineralölähnliche Kohlenwasserstoffe (MKW) und polychlorierte Biphenyle (PCB) auf.

Auf Grundlage der Untersuchungsbefunde wurde das Gelände vor dem Hintergrund einer weiterhin geplanten gewerblichen Nutzung nutzungsbezogen saniert:

Im Zuge des Rückbaus großer Teile der ehemaligen Betriebsgebäude in 1987 wurde verunreinigtes Bodenmaterial teilweise bis ca. 2 m unter Oberkante Gelände (OKG) bzw. bis zum Grundwasser aufgenommen, separiert und entsprechend dem Verunreinigungsgrad entweder zu einer Deponie verbracht oder auf dem Gelände wieder eingebaut.

Im Zeitraum 1988 bis 1993 wurde zudem eine (Teil-)Sanierung des verunreinigten Grundwassers durchgeführt.

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen verblieben nach Abschluss der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen Restbelastungen in Boden und Grundwasser.

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 (gewerbliche Nutzung, Oberflächenversiegelungen) nicht zu besorgen. Unbeschadet dessen, sind bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Entsiegelungen, Bodeneingriffen etc., die im Untergrund verbliebenen Restbelastungen 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 Sicht der UBB ist die BAK-Fläche „NW2017 - Färberei Schusterinsel“ gemäß Punkt 2.1.5 Altlastenerlass NRW und § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im betroffenen Bebauungsplan qualifiziert als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ zu kennzeichnen.

NW2050 - Festplatz der Kreisstadt Opladen

Bei der im BAK unter der Bezeichnung „NW2050 – Festplatz der Kreisstadt Opladen“ geführten Fläche handelt es sich ausweislich der der UBB vorliegenden Informationen um eine ehemalige natürliche Senke, die in Vergangenheit zur Nivellierung des Geländes zumindest teilweise verfüllt worden sein soll.



Nähere Informationen über Umfang, Art und Zusammensetzung der aufgebrachten Materialien liegen der UBB nicht vor. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge der vorgenannten Geländeneivellierungen auch schadstoffbelastete Materialien aufgebracht wurden, wird die Fläche im BAK unter dem Status „altlastverdächtige Fläche / Verdachtsfläche“ geführt.

Zur Erkundung und Bewertung potentieller Bodenverunreinigungen ist eine gezielte Untersuchung der altlastverdächtigen Fläche / Verdachtsfläche erforderlich. Durch eine orientierende Untersuchung gemäß BBodSchG in Verbindung mit BBodSchV ist zu klären, ob eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) vorliegt oder zukünftig zu besorgen ist und ob diese ggf. weitere Maßnahmen, wie z.B. Sanierungsmaßnahmen und/oder gezielte planungsrechtliche Restriktionen, erforderlich macht.

NW2051 - Schusterinsel-Süd/Grünfläche (Verfüllung Wupperwiese)

Bei der im BAK unter der Bezeichnung „NW2051 - Schusterinsel-Süd/Grünfläche (Verfüllung Wupperwiese)“ geführten Fläche handelt es sich um eine aktuell als Veranstaltungs- und Festplatz genutzten Teilbereich der Wupperauen (siehe auch BAK-Fläche AW0001).

Im Vorfeld der seinerzeit geplanten Umnutzung (Grünfläche zu Festplatz) wurden in 1996 im Bereich des heutigen Festplatzgeländes gezielte Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Ausweislich der vorliegenden Bohrbefunde wird der unmittelbare Untergrund im nord-östlichen Teilbereich durch natürlich gelagerte Böden (= Auenlehm, Terrassensedimente) gebildet. Im südwestlichen Teilbereich wurden bis in Teufen von maximal 2,7 m unter Oberkante Gelände (OKG) Auffüllungen aus umgelagertem Bodenaushub mit Beimengungen aus Ziegelbruch, Schlacke, Asche, Holz und Glasbruch in unterschiedlichen Anteilen erbohrt.

Die an Proben aus den erbohrten Auffüllungen durchgeführten Untersuchungen zeigten durchweg erhöhte bis deutlich erhöhte Gehalte an Schwermetallen und Arsen. Aufgrund der Lage im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Wupper zeigten auch die an Proben aus den natürlich gelagerten Böden durchgeführten Untersuchungen erhöhte bis deutlich erhöhte Schadstoffgehalte in vergleichbarer Größenordnung.

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 (Grünfläche mit dichtem Rasenbewuchs) 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 Sicht der UBB ist die BAK-Fläche „NW2051 - Schusterinsel-Süd/Grünfläche (Verfüllung Wupperwiese)“ gemäß Punkt 2.1.5 Altlastenerlass NRW und § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im betroffenen Bebauungsplan qualifiziert als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ zu kennzeichnen.



NW2098 - Werlich / Ford Autohaus

Bei der im BAK unter der Bezeichnung „NW2098 – Werlich / Ford Autohaus“ geführten Fläche handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände eines KFZ-Handels mit angeschlossener Kfz-Werkstatt. Ausweislich der der UBB vorliegenden Informationen erstreckte sich der Betriebszeitraum der Kfz-Werkstatt von Anfang der 1950er Jahre bis ins Jahr 2000. Davor unterlagen die Flächen einer gärtnerischen Nutzung.

In den Jahren 1988/89 wurden im Zuge des Austauschs einer Abscheideranlage nördlich des damaligen Werkstattgebäudes Bodenverunreinigungen mit mineralölähnlichen Kohlenwasserstoffen (MKW) im unmittelbaren Umfeld der Anlage aufgenommen und einer geeigneten Entsorgung zugeführt.

In 2000 wurden im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes im Hinblick auf die geplante Errichtung eines Einzelhandelsgeschäftes (Lidl) altnutzungsbezogene Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Ausweislich der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wurden lokal bis ca. 3,5 m unter Oberkante Gelände (OKG) und somit bis in den Grundwasserschwankungsbereich reichende, schädliche Bodenverunreinigungen durch mineralölähnliche Kohlenwasserstoffe (MKW) festgestellt. In Korrelation zu dem vorgenannten Befund zeigten die entnommenen Grundwasserproben ebenfalls deutlich erhöhte MKW-Gehalte. Die an Proben aus den flächenhaft erbohrten, lokal bis in eine Tiefe von 2,4 m unter OKG reichenden künstlichen Auffüllungen durchgeführten Untersuchungen zeigten z.T. erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK).

Im 2001-2002 erfolgte der Rückbau der ehemaligen Betriebseinrichtungen (Werkstattgebäude, Erdtanks, Abscheideranlagen etc.) bzw. die Baureifmachung des Geländes. Im Zuge der Tiefbauarbeiten wurden die altnutzungsbezogenen Bodenverunreinigungen unter fachgutachterlicher Begleitung vollständig aufgenommen und einer geeigneten Entsorgung zugeführt. Zudem wurde die im Bereich Kfz-Grube und Altöltank dem Grundwasser aufschwimmende Ölphase mittels eines Ölskimmers aufgenommen. Die im Zuge der Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen entstandenen Baugruben wurden unter Berücksichtigung der weiterhin gewerblichen Nutzung mit geringbelastetem Bodenaushub wieder verfüllt.

Auf Grundlage der vorliegenden Befunde ist aus Sicht der UBB unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung (Versiegelung, gewerbliche Nutzung) eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) durch die an die Auffüllungsböden gebundenen Schadstoffgehalte nicht zu besorgen.

Aus Sicht der UBB ist eine Kennzeichnung der BAK-Fläche „NW2098 – Werlich – Ford Autohaus“ gemäß Punkt 2.1.5 Altlastenerlass NRW und § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in dem betroffenen Bebauungsplan aufgrund des niedrigen Schadstoffniveaus nicht erforderlich.

5.10 Kampfmittel, Erdbebengefährdung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.11 Luft, Klima



Aus lufthygienischer Sicht sind vor allem die Düsseldorfer Straße im Osten, die Bonner Straße im Zentrum, 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 verkehrlich günstigeren Lage des Plangebietes sind keine Überschreitungen der in der 39. BImSchV festgehaltenen Grenzwerte zu erwarten.

Stadtklimatisch bedeutsame Flächen lassen sich im nordwestlichen Teil des Plangebietes entlang der Wupper („Kastanienallee“) und den westlich gelegenen Grünflächen identifizieren. Diese Flächen sind laut Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV dem Freiland-, bzw. Parkklima zuzuordnen. Vor allem im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden weiteren Freiflächen dienen die Grünflächen im Plangebiet somit unter anderem als Kaltluftentstehungsgebiete. Bedingt durch die topographische Lage entlang der Wupper, welche eine Ventilationsbahn darstellt, ist vor allem bei autochthonen (also windschwachen, störungsarmen) Wetterlagen von Kaltluftvolumenströmen in westlicher Richtung auszugehen. Den Frei- bzw. Grünflächen im Plangebiet kommt daher eine hohe stadtklimatisch-lufthygienische Bedeutung zu. Die dargestellten klimatisch bedeutsamen Flächen werden durch die Ziele der Planung nicht berührt.

Große Teile des Plangebietes sind dem Gewerbe- bzw. Industrieklimatop zuzuordnen. Bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad ist hier von einem verstärkten Wärmeinseleffekt auszugehen.

5.12 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal Villa Voos mit umgebendem Landschaftspark (Berliner Platz 3). Entsprechende Kennzeichnung wird 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. Das Plangebiet wird in dem Konzept als Nebenlage charakterisiert².

Bei der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des zentralen Versorgungsgebietes 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.

² CIMA Beratung + Management GmbH: Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen (2018), S. 67



Dagegen sind spiel- und erotikbezogene Vergnügungsstätten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und in den Nebenlagen 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 aber nicht näher betrachtet.

6.4 Gewerbeflächenkonzept

Das Gewerbegebiet Schusterinsel ist Teil des Gewerbeflächenkonzeptes der Stadt Leverkusen. Für den Standort Schusterinsel wird unter anderem folgendes Ziel formuliert: „Einzelne Gebiete haben allerdings im Zuge ihrer Erstbesiedlung einen höheren Qualitätsstandard erreicht, den es in Zukunft zu halten gilt, soll keine allmähliche Abwertung der Standorte erfolgen. Dies betrifft den Standort Schusterinsel. Für diese Gebiete wird eine höhere Aufmerksamkeit bei Nutzungsveränderungen und ein stärkeres Engagement bei der Suche nach Nachnutzungen, ggf. auch eine gezielte Zusammenarbeit mit den Besitzern / Nutzern, notwendig sein. Über die qualitätserhaltenden Maßnahmen hinaus sind aber auch in diesen Gebieten weitergehende Maßnahmen solange nicht erforderlich, wie keine wesentlichen strukturellen Veränderungen (z.B. die Standortaufgabe eines größeren Betriebes) erfolgt.“³

6.5 Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.6 Stadtteilentwicklungskonzept

Das Plangebiet war Teil des Untersuchungsgebietes des Stadtteilentwicklungskonzeptes für den Stadtteil Opladen (STEK Opladen). Konkrete Maßnahmen für das Plangebiet haben sich daraus nicht ergeben.

³ •Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung: Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen (2016), S. 96



7 Bestand, Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II zwischen der Wupper, Düsseldorfer Straße, Bonner Straße (L291), Kantstraße, der südöstlichen Begrenzung der südöstlichen Bebauung an der Kopernikusstraße zwischen Kantstraße und Austraße, Kopernikusstraße, Gerhart-Hauptmann-Straße und der Raoul-Wallenberg-Straße.

Durch das Plangebiet verläuft die Bonner Straße als räumliche und funktionelle Trennung zwischen dem gewerblich geprägten nördlichen - und dem durch Einzelhandel und Wohnnutzungen geprägten südlichen Bereich des Plangebietes.



Abbildung 6 Luftbild vom Plangebiet, maßstabslos

Quelle: Stadt Leverkusen: eigene Abbildung

Der Bereich nördlich der Bonner Straße wird im Norden von der Wupper begrenzt und kann wiederum in zwei Teilbereiche untergliedert werden.

Bei dem östlichen Teilbereich handelt es sich um eine 6,2 ha große, ehemalige Industriebrache, die Mitte der 80er Jahre für eine neue Nutzung aufbereitet wurde und heute unter dem Namen Gewerbegebiet Schusterinsel bekannt ist. Die Anbindung des Gewerbegebietes an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Bonner Straße an die A 3 (Anschlussstelle Opladen) in rd. 2 km Entfernung. Eine Anbindung über die Schiene besteht nicht. Die Nutzung ist kleinbetrieblich strukturiert mit einem hohen



Anteil von Dienstleistungsbetrieben (ca. 40 %) und verarbeitendem Gewerbe/Handwerk (ca. 25 %) aber auch vereinzelt Einzelhandelsbetrieben. Insgesamt weist das Gewerbegebiet einen Bestand von mehr als 13.000 m² Büroflächen auf. Zudem befindet sich entlang der Düsseldorfer Straße ein Gebäude mit einer Wohnnutzung in den Obergeschossen sowie mehrere Einzelhandelsbetriebe.

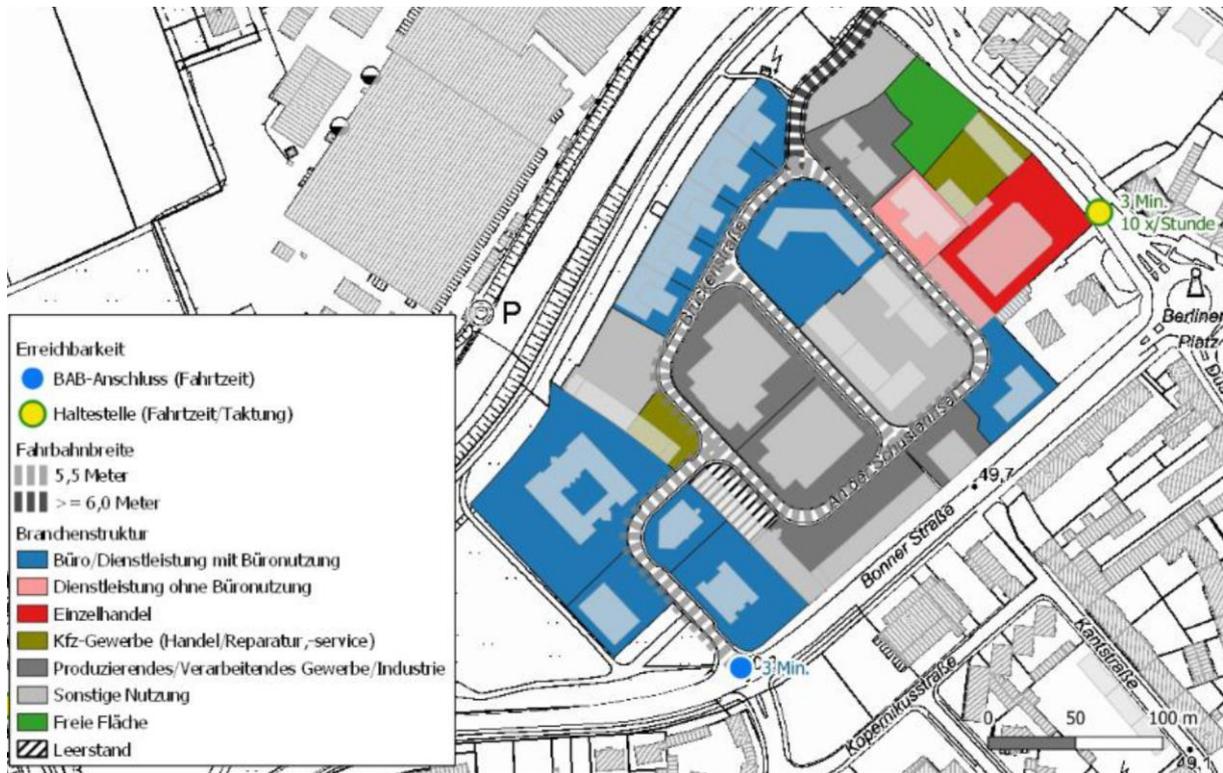


Abbildung 7 Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Schusterinsel, maßstabslos

Quelle: Gewerbeflächenstudie Leverkusen, S.36

Zur Eingrünung finden sich im gesamten Plangebiet entlang der Straßenflächen zu dem Baum- und Strauchpflanzungen. Der ruhende Verkehr im Plangebiet wird auf zwei öffentlichen Parkplätzen sowie auf den Gewerbegrundstücken selber untergebracht. Räumliches Entwicklungspotenzial besteht in Form eines unbebauten Grundstückes. Städtebaulich ist bei der Neustrukturierung mit einer Mischung von erhaltenen Gebäuden und Neubauten ein hochwertiger Standort entstanden, der die seinerzeit entstandenen Qualitäten bewahrt hat. Verschiedene in der Vergangenheit freigezogene Standorte sind zwischenzeitlich wieder genutzt worden, das Gebiet zeigt damit eine hohe und selten vorzufindende Selbsterneuerungskapazität. In seinem gegenwärtigen Zustand ist dieser Bereich einer der hochwertigsten Gewerbestandorte in Leverkusen.⁴

Bei dem westlichen Teilbereich nördlich der Bonner Straße handelt es sich um eine bzw. mehrere Grünflächen. Unter anderem die als Landschaftsschutzgebiet „Unteres Tal der Wupper“ (LSG 2.2-3), sowie die als Naturdenkmal geschützte „Kastanienallee entlang der Wupper zwischen der Düsseldorfer Straße und der Bonner Straße“ (ND

⁴ • Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung: Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen (2016), S.96



2.3-3). Auf einer größeren Grünfläche angrenzend zur Bonner Straße findet die jährliche Bierbörse statt und es besteht ein Nutzungsvertrag mit dem Veranstaltungsbüro Nolden.

Die 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 mit bis zu acht Vollgeschossen, zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe, Garagenhöfe, Lagerhallen, Büros- und Dienstleistungen oder Schank- und Speisewirtschaften.

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

Die Bauflächen im Plangebiet sind verkehrs- und versorgungstechnisch voll erschlossen.

Die Grün- und Straßenverkehrsflächen im Plangebiet befinden sich im Besitz der Stadt Leverkusen. Ebenso wie vereinzelte Grundstücke im Gewerbegebiet Schusterinsel die als Parkflächen genutzt werden. Alle anderen Grundstücke sind im Privatbesitz.



Abbildung 8 Eigentumsverhältnisse, städtische Flächen, maßstabslos
Quelle: Stadt Leverkusen, eigene Darstellung



8 Planung, Städtebauliches Konzept

Da es sich um die Überplanung eines bereits vollflächig bebauten Gebietes handelt existiert kein städtebauliches Konzept. Trotzdem soll an der Grundkonzeption des Ursprungsplanes für das Gewerbegebiet festgehalten werden, da dieses eine hohe Standortqualität aufweist.

9 Begründung der Festsetzungen

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 242/II "Opladen - zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße" soll die Nutzungsarten der Baugebiete aus dem Ursprungsplan Nr. 76/II Schusterinsel weitestgehend übernehmen. Das Gewerbegebiet, die Grünflächen, das allgemeine Wohngebiet sowie die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ werden in den gegenständlichen Bebauungsplan übernommen. Lediglich im Bereich der Mischgebiete soll - zumindest für einen Teilbereich - eine Festsetzung von zwei Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel erfolgen.

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, da wo möglich wasserdurchlässig gestaltet und ebenfalls begrünt werden. Außerdem sollen Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt bzw. der Bestand gesichert werden.

Weiter sollen im neuen Plan auf Dächern auch Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie notwendige technische Dachaufbauten zulässig sein.

Zudem sollen auch Flächen zur Umsetzung des Mobilitätskonzeptes wie z. Bsp. E-Mobility, Fahrradstellplätze etc. vorgesehen werden.

Das Kapitel wird im Zuge des weiteren Planverfahrens ergänzt.

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 gesamte Teil B Umweltbericht wird erst im weiteren Verfahren 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	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.		

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)

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 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 betriebsbedingt	• ...

Bewertung:

Kurze Zusammenfassung der Auswirkungen auf das Schutzgut mit abschließender Einschätzung

12.3.2 Schutzgut Mensch/Bevölkerung

(Tabelle für jedes Schutzgut einfügen)

12.3.3 Schutzgut Boden/Fläche

(Tabelle für jedes Schutzgut einfügen)

Bewertung:

Kurze Zusammenfassung der Auswirkungen auf das Schutzgut mit abschließender Einschätzung

12.3.4 Schutzgut Wasser

(Tabelle für jedes Schutzgut einfügen)

Bewertung:

Kurze Zusammenfassung der Auswirkungen auf das Schutzgut mit abschließender Einschätzung

12.3.5 Schutzgut Luft und Luftqualität

(Tabelle für jedes Schutzgut einfügen)

Bewertung:

Kurze Zusammenfassung der Auswirkungen auf das Schutzgut mit abschließender Einschätzung

12.3.6 Schutzgut Klima und Klimaanpassung



(Tabelle für jedes Schutzgut einfügen)

Bewertung:

Kurze Zusammenfassung der Auswirkungen auf das Schutzgut mit abschließender Einschätzung

12.3.7 Schutzgut Landschaft und Ortsbild

(Tabelle für jedes Schutzgut einfügen)

Bewertung:

Kurze Zusammenfassung der Auswirkungen auf das Schutzgut mit abschließender Einschätzung

12.3.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

(Tabelle für jedes Schutzgut einfügen)

Bewertung:

Kurze Zusammenfassung der Auswirkungen auf das Schutzgut mit abschließender Einschätzung

12.3.9 Vermeidung von Emissionen/ sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

(Erläuterung)

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

(Erläuterung)

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

(Erläuterung)

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

(Erläuterung)



12.3.13 Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

(Tabelle ausfüllen)

Wirkung auf von	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Fläche/ Boden	Was- ser	Klima/ Luft	Land- schaft	Kultur- und Sachgü- ter
Mensch							
Tiere/ Pflanzen							
Flächen/ Boden							
Wasser							
Klima/ Luft							
Land- schaft							
Kultur- und Sachgü- ter							

Kumulative Auswirkungen:

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

(Erläuterung)

13.1 Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

(Erläuterung)

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

(Erläuterung)

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

(Erläuterung)

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

14.1 Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

(Erläuterung)

14.2 Verwendete technische Verfahren

(Erläuterung)

14.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben



(Erläuterung)

14.4 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

(Erläuterung)

14.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Planungsinhalte

(Erläuterung)

Umweltauswirkungen

(Erläuterung)

Maßnahmen

(Erläuterung)

Planungsalternativen

(Erläuterung)

Gesamteinschätzung

(Erläuterung)

14.6 Rechtsgrundlagen

(Ausfüllen)



Teil C Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges

15 Auswirkungen der Planung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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 dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Fläche die im Rahmen einer nachhaltigen Innenentwicklung überplant wird. Auf eine Untersuchung eventueller Alternativstandorte kann 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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW (früher DSchG) Dieses Gesetz tritt am 1. Juni 2022 in Kraft. Gleichzeitig tritt das Denkmalschutzgesetz vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226, ber. S. 716), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) geändert worden ist, außer Kraft.

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: Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen (2018)
- TÜV Rheinland: Technisches Gutachten Einzelfallbetrachtung nach dem Leitfaden KAS-18
- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH: Vorbereitende Untersuchung als Grundlage für die Änderung bestehender Bebauungspläne – Leverkusen Opladen Zentrum, 2017
- IRI Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft: Erhebung aller Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsflächen im Stadtgebiet Leverkusens – Abschlussbericht (2021)
- Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (*Einzelhandelserlass*) (2021)

Leverkusen,

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

.....