

**Stadt Leverkusen**

**27 B. Änderung des Flächennutzungsplans,  
Bereich „Im Hederichsfeld“**



**Begründung**

**zur frühzeitigen Beteiligung**

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

Stand: Mai 2023



## Inhaltsverzeichnis

Teil A	Begründung.....	4
1	Geltungsbereich .....	4
2	Anlass und Ziel der Planung.....	5
2.1	Anlass der Planung .....	5
2.2	Ziel der Planung .....	5
3	Planrechtfertigung .....	6
3.1	Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose.....	6
3.2	Einzelhandel .....	6
4	Verfahren .....	7
4.1	Verfahrensart .....	7
4.2	Verfahrensschritte .....	7
5	Planungsbindungen.....	8
5.1	Regionalplan .....	8
5.2	Flächennutzungsplan .....	9
5.3	Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne.....	9
5.4	Landschaftsplan .....	11
5.5	Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene.....	11
5.6	Artenschutz .....	11
5.7	Wasserschutzgebiete, Grundwasser .....	11
5.8	Oberflächengewässer, Hochwasser .....	11
5.9	Boden, Altlasten .....	11
5.10	Kampfmittel, Erdbebengefährdung .....	12
5.11	Luft, Klima .....	12
5.12	Denkmalschutz.....	13
6	Fachplanungen.....	13
6.1	Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept.....	13
6.2	Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten .....	14
6.3	Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels .....	14
6.4	Gewerbeflächenkonzept.....	14
6.5	Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept .....	14
6.6	Stadtteilentwicklungskonzept .....	15
7	Bestand, Ausgangssituation .....	15
8	Geplante Darstellung.....	15
9	Vorhabenalternative .....	16
Teil B	Umweltbericht.....	17
1	Einleitung .....	17
1.1	Inhalte und Ziele der Änderung des FNP.....	18
2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes .....	19
2.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	19
2.2	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (gem. Anlage 1, Nr. 2a BauGB).....	19
2.2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	19
2.2.2	Schutzgut Mensch/Bevölkerung .....	20
2.2.3	Schutzgut Boden/Fläche .....	20
2.2.4	Schutzgut Wasser .....	20
2.2.5	Schutzgut Luft und Luftqualität .....	20
2.2.6	Schutzgut Klima, Klimaanpassung und Klimaschutz .....	20
2.2.7	Schutzgut Landschaft und Ortsbild.....	20



2.2.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	20
2.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	20
2.4	Prognose bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1, Nr. 2b BauGB).....	20
2.4.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	21
2.4.2	Schutzgut Mensch/Bevölkerung .....	22
2.4.3	Schutzgut Boden/Fläche .....	22
2.4.4	Schutzgut Wasser .....	23
2.4.5	Schutzgut Luft und Luftqualität .....	23
2.4.6	Schutzgut Klima und Klimaanpassung .....	23
2.4.7	Schutzgut Landschaft und Ortsbild .....	23
2.4.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	23
2.4.9	Vermeidung von Emissionen/ sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	24
2.4.10	Klimaschutz – Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsamer Umgang und effizienter Nutzung von Energien .....	24
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 .....	24
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 .....	24
2.4.13	Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern .....	24
3	Massnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung (gem. Anlage 1, Nr. 2c BauGB) .....	25
3.1	Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....	25
3.2	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes .....	26
3.3	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	26
4	Zusätzliche Angaben (gem. Anlage 1, Nr. 3 BauGB).....	26
4.1	Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	26
4.2	Verwendete technische Verfahren.....	26
4.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	26
4.4	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) .....	26
4.5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	26
4.6	Rechtsgrundlagen .....	27
Teil C	Auswirkung der Planung.....	28
1	Auswirkungen der Planung.....	28
2	Bodenordnung.....	28
3	Flächenbilanz .....	28
4	Verfahren .....	28
5	Standortalternativenprüfung .....	29
6	Gutachten.....	29
7	Rechtsgrundlagen .....	29
8	Quellenverzeichnis .....	30



## Teil A Begründung

### 1 Geltungsbereich

Die 27 B. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für den Bereich „Im Hederichsfeld“ befindet sich im Innenstadtbereich des Leverkusener Stadtteils Opladen, Stadtbezirk II. Direkt östlich angrenzend befindet sich der Bus- und Bahnhof von Opladen.

Der Geltungsbereich wird im Norden von der Bahnhofstraße als fußläufige Verbindung zwischen Fußgängerzone und Bahnhof Opladen bzw. neue bahnstadt opladen (nbso), im Osten von der parallel zu den Bahngleisen verlaufenden Bahnallee sowie der Humboldtstraße, im Süden von der Umlandstraße und im Westen von der Kölner Straße begrenzt.

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 6,5 ha.



Abbildung 1 Geltungsbereich der 27 B. Änderung des FNP, maßstabslos



## 2 Anlass und Ziel der Planung

### 2.1 Anlass der Planung

Für den Stadtteil Opladen bestehen seit geraumer Zeit übergeordnete Rahmenplanungen. So zum Beispiel das vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossene Vergnügungstättenkonzept, das Gesamtkonzept zur Steuerung des Einzelhandels (Einzelhandelskonzept) oder das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Opladen, hier insbesondere die Stärkung der Wohnnutzung. Die in diesen übergeordneten Rahmenplanungen formulierten Empfehlungen und Entwicklungsziele stimmen nicht mehr mit den Darstellungen des FNP im Bereich der Opladener Innenstadt überein. Mit der 27. Änderung des FNP sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um die notwendigen Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vornehmen zu können.

Aus arbeitsökonomischen Gründen und um die Parallelverfahren mit den entsprechenden Bebauungsplanverfahren zielgerichtet durchführen zu können wird das Änderungsverfahren in mehrere Teiländerungsverfahren aufgeteilt werden.

Für die Neuaufstellung des im Parallelverfahren betriebenen Bebauungsplans Nr. 244/II „Opladen – zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Umlandstraße und Kölner Straße“ (siehe Vorlage 2023/2198) wird die 27. Änderung des FNP (siehe Vorlage 2023/2196) in die 27 B. Änderung des FNP im Bereich „Im Hederichsfeld“ aufgeteilt

### 2.2 Ziel der Planung

Mit der 27 B. Änderung des FNP im Bereich „Im Hederichsfeld“ soll eine planungsrechtliche Neuordnung erfolgen. Die Bauleitplanung soll an die bestehenden Nutzungen angepasst werden. Gleichzeitig soll die vorhandene Nutzungsvielfalt städtebaulich gesteuert werden.

Durch die beabsichtigte Änderung der bestehenden Darstellung Kerngebiet (MK) zur geplanten Darstellung gemischter Baufläche (M) werden im Rahmen der Baugebietsausweisung auf Bebauungsplanebene ein breiteres Spektrum an Baugebieten aus dem Flächennutzungsplan zulässigerweise entwickelt. Dieses entspricht den Anforderungen des heutigen Nutzungsprofils der Opladener Innenstadt. Da sich die Planungsziele der Kerngebietsfestsetzungen nicht nachhaltig eingestellt haben und z. B. die Wohnnutzung auch im Bestand tatsächlich eine stärkere Rolle einnimmt, als dies der Nutzungskatalog eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO zulassen würde, ist die oben beschriebene darstellerische Anpassung sinnvoll. Das Wohnen soll durch ein besser geeignetes Baugebiet auch in den umliegenden Wohnquartieren gestärkt bzw. ausgeweitet werden. Um, wie bereits erwähnt, eine möglichst hohe planungsrechtliche Flexibilität gewährleisten zu können, wurde auf der Ebene des FNP die Darstellung der „übergeordneten“ gemischten Baufläche gewählt. Anders, als bei einer Darstellung z.B. eines Kerngebietes, urbanen Gebietes oder Dorfgebietes, aus denen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nur die jeweils gleichnamigen Baugebiete entwickelt werden können, ist es bei der Darstellung von gemischter Baufläche zulässig,



auf Bebauungsplanebene sämtliche Baugebiete, welche unter gemischter Baufläche zusammengefasst sind, zu entwickeln.

Weiterhin soll mit der Aufstellung des parallel betriebenen Bebauungsplanes Nr. 244/II „Opladen – zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner Straße“ den übergeordneten Rahmenplanungen des Vergnügungsstättenkonzeptes, des Gesamtkonzeptes zur Steuerung des Einzelhandels und des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Opladen Rechnung getragen werden.

### 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. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig. Detaillierte Informationen über den extrem angespannten Wohnungsmarkt Leverkusen finden sich im Wohnungsmarktbericht 2021.

Durch die Sicherung bzw. Ermöglichung der Wohnnutzung in Innenstadtgebieten wird dem Bedarf entsprechend Rechnung getragen.

Der Standort ist aufgrund seiner integrierten Lage für eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, Geschosswohnungsbau o. a. geeignet und hat somit eine große Bedeutung für die weitere Entwicklung Leverkusens als Wohnstandort, zumal die Flächen bereits voll erschlossen und anthropogen überprägt sind.

#### 3.2 Einzelhandel

Das Stadtbezirkszentrum Opladen übernimmt im Wesentlichen Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk II mit seinen insgesamt rd. 50.000 Einwohner\*innen. Als klassifiziertes Stadtbezirkszentrum erfüllt der zentrale Versorgungsbereich entsprechend seiner derzeitigen Einzelhandelsausstattung auch eine Versorgungsfunktion im aperiodischen Bedarfsbereich. Der als Fußgängerzone ausgebaute Bereich der Kölner Straße zwischen dem Übergang zur Düsseldorfer Straße im Norden und dem Opladener Platz im Süden kann vor dem Hintergrund der größten Nutzungsdichte zentrenprägender Angebotsformen sowie der höchsten Kundenfrequenz als Hauptlage des Opladener Zentrums klassifiziert werden. In diesem Zusammenhang kommt zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches durch einen Ausschluss von Vergnügungsstätten in den parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren eine besondere Bedeutung zu.



Durch die in dem parallel betriebenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wird eine heterogene Nutzungsmischung aus zum Beispiel inhabergeführtem Facheinzelhandel, Filialbetrieben, Handwerk, Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten im Sinne einer ausgewogenen Struktur und Stärkung der Versorgungsfunktion eines Stadtbezirkszentrums Opladen gefördert. Zwangsläufig wird somit auch der zentrale Versorgungsbereich in Opladen gestärkt.

## 4 Verfahren

### 4.1 Verfahrensart

Die 27 B. Änderung des FNP im Bereich „Im Hederichsfeld“ erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244/II „Opladen – zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner Straße“ (siehe Vorlage 2023/2198).

### 4.2 Verfahrensschritte

#### Aufstellungsbeschluss

Am 25.01.2021 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) und der Bezirksvertretung II (BV II) der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 244/II "Opladen - zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner Straße" sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gefasst; der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 15 vom 05.03.2021 bekannt gemacht.

Nach intensiver juristischer Prüfung ist eine Änderung des FNP erforderlich. Dies erfolgt durch die vorliegende 27 B. Änderung im Bereich „Im Hederichsfeld“.

Der Aufstellungsbeschluss soll in Verbindung mit dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gefasst werden.



## 5 Planungsbindungen

### 5.1 Regionalplan



Abbildung 2 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, maßstabslos

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

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



## 5.2 Flächennutzungsplan

Der FNP der Stadt Leverkusen, bekannt gemacht am 13.03.2006, stellt das Plangebiet als Kerngebiet (MK), Mischgebiet (MI), Gemeinbedarfsfäche sowie Wohnbaufläche (W) dar. Weiterhin finden sich im Geltungsbereich die überlagernden Darstellungssymbole „öffentliche Verwaltung“ und „Spielplatz“. Die gegenwärtige Darstellung im FNP ist auch der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

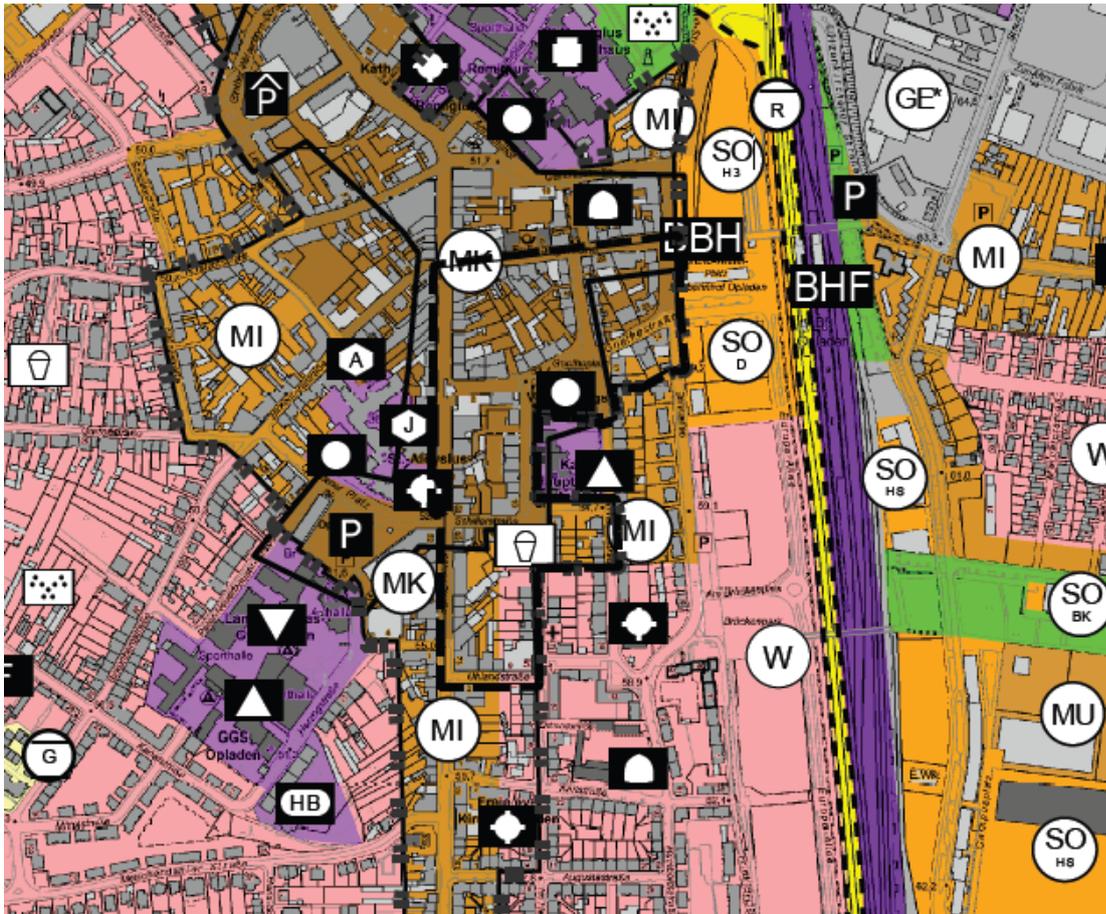


Abbildung 3 Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen mit Plangebiet, maßstabslos

## 5.3 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet überdeckt in Gänze oder im Teilbereich den Geltungsbereich mehrerer Bebauungspläne:

Der Bebauungsplan Nr. 98/II „Busbahnhof Opladen 2. Änderung“, rechtskräftig seit dem 03.04.1991. Er hat u. a. folgende Planungsziele zum Inhalt:

- Errichtung eines zentralen Haltepunktes für Busse im Stadtkern Opladen mit übersichtlichen und kurzen Umsteigebeziehungen
- Verbesserung der Linienführung des Busverkehrs
- Schaffung einer Wendemöglichkeit für Linienbusse des ÖPNV



- Schaffung einer verkehrlichen Anbindung für die von den innerhalb des Gleisdreiecks zukünftig liegenden Parkplätzen abfahrenden Pkw
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verschiebung und bauliche Erweiterung des westlichen Brückenbauwerkes
- Beruhigung des Verkehrs im Bereich der heutigen Haltestelle Humboldt-/Bahnhofstraße
- Verbesserung des Parkplatzangebotes für die Innenstadt durch die Errichtung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze
- Schaffung von Park-and-Ride-Abstellplätzen in Bahnhofsnähe

Der Bebauungsplan Nr. 99/II „Schillerstraße“ ist rechtskräftig seit dem 20.09.1993. Er hat folgende Planungsziele zum Inhalt:

- Sicherung und Stärkung der zentrumsnahen Wohnnutzung durch Zulässigkeit von Wohnungen im Kerngebiet ab dem 1. Obergeschoss
- Aussagen über Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten
- Festsetzung von privaten und öffentlichen Spielplätzen
- Erhalt der schützenswerten Bäume
- Freihaltung von Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze und Tiefgaragen)

Der Bebauungsplan Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße ist rechtskräftig seit dem 25.07.1995. Er hat folgende Planungsziele zum Inhalt:

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

Der Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen nbso/Westseite - Quartiere“ 1. Änderung ist rechtskräftig seit dem 07.11.2018. Er hat folgende Planungsziele zum Inhalt:

- Schaffung eines neuen Entrees für das Stadtteilbezirkszentrum Opladen
- Integration des neuen Bahnhofsbereiches einschließlich eines Empfangsgebäudes in eine Neubebauung mit bahnhofsaffinen und öffentlichen Nutzungen
- Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels
- Stärkung des innerstädtischen Wohnens
- Schaffung neuer urbaner Quartiere mit den Nutzungen Wohnen, Büros/Dienstleistungen/Handel und Gewerbe in Wechselbeziehung mit dem Stadtteil mit Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrassen
- Schaffung von neuen öffentlichen Bereichen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Qualitätsvolle Ausgestaltung der öffentlichen Straßen und Grünräume
- Notwendige Ausstattung mit Infrastruktur



- Optimierung und Bündelung des ÖPNV
- Optimierung der Verkehrsanbindung für den Individualverkehr sowie für den Rad- und Fußgängerverkehr
- Verkehrsrechtliche Festsetzungen insbesondere für den ZOB

#### 5.4 Landschaftsplan

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

#### 5.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

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

#### 5.6 Artenschutz

Aktuell liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im Plangebiet vor. Im weiteren Planverfahren wird im parallel betriebenen Bauleitplanverfahren ein Artenschutzgutachten der Stufe I erstellt.

#### 5.7 Wasserschutzgebiete, Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten. Im Bereich der Bahnhofstraße befinden sich zwei Grundwassermessstellen mit der Bezeichnung NE0028 und NE0239.

#### 5.8 Oberflächengewässer, Hochwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer und Hochwasserschutzanlagen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

#### 5.9 Boden, Altlasten

Für eine Teilfläche des Geltungsbereichs der 27 B. Änderung des FNP im Bereich „Im Hederichsfeld“ ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die nachfolgend genannte Fläche ausgewiesen:

##### NE2069 - Tankstelle Goethestr. 1-3

Ausweislich vorliegender Informationen befand sich im Bereich der heutigen Grundstücke Goethestr. 1 und 3 ehemals das Betriebsgelände einer Tankstelle (ARAL).



Gemäß der im Zuge der historischen Recherche für den Tankstellen-Altstandort beim Bauarchiv und Stadtarchiv eingesehenen und ausgewerteten Unterlagen erstreckte sich der Betriebszeitraum der Tankstelle von ca. 1927 bis 1973. Hinweise auf Schadensfälle oder sonstige (alt-)nutzungsbezogene schädliche Bodenveränderungen sind in den ausgewerteten Unterlagen nicht dokumentiert.

Nach Aufgabe der Tankstelle (vermutlich in 1973) wurde das ehemalige Tankstellen - Gelände in 1976/77 großflächig mit vollunterkellerten Wohn-/Geschäftshäusern bebaut. Unterlagen über den Rückbau der tankstellenspezifischen Einrichtungen (Zapfsäulen, Erdtanks etc.) liegen nicht vor. Hinweise auf altnutzungsbezogene schädliche Bodenveränderungen, die womöglich im Zuge der Baumaßnahmen festgestellt wurden, sind den ausgewerteten Unterlagen ebenfalls nicht zu entnehmen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Zuge der Umnutzung/Neubebauung etwaige schädliche Bodenverunreinigungen erkannt und entsprechend beseitigt wurden.

Unter Berücksichtigung des großen Umfangs der im Zuge der Umnutzung/Neubebauung durchgeführten Bodeneingriffe (= Baukörper im Bereich der ehemaligen tankstellenspezifischen Einrichtungen, Ausbau der Keller bis ca. 3,5 m unter Geländeoberkante) sind im Untergrund verbliebene, altnutzungsbezogene schädliche Bodenveränderungen auszuschließen. Eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) durch potentiell(alt-)nutzungsbedingte schädliche Bodenveränderungen ist somit nicht zu besorgen.

Auf Grundlage der Befunde der (Archiv-)Aktenauswertung wird die Fläche NE2069 im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter dem Status „Verdacht ausgeräumt“ geführt. Weitere Untersuchungen oder sonstige Maßnahmen, wie z.B. Sanierungsmaßnahmen und/oder gezielte planungsrechtliche Restriktionen, sind im Bereich der ehemaligen Tankstelle NE2069 nicht erforderlich.

Somit liegen nach heutigem Kenntnisstand für den Geltungsbereich der 27 B. Änderung des FNP keine Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Tatsache, dass nach heutigem Kenntnisstand Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen für den Geltungsbereich 27 B. Änderung des FNP nicht bekannt sind, schließt nicht aus, dass bei Eingriffen in den Untergrund Bodenbelastungen vorgefunden werden können.

## 5.10 Kampfmittel, Erdbebengefährdung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## 5.11 Luft, Klima

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



Diese Klimatope beschreiben stadtklimatische Lasträume, welche durch eine starke Aufheizung am Tage und geringe nächtliche Abkühlung zu charakterisieren sind. Gegenüber weniger dicht bebauten Bereichen der Stadt ist demnach die Ausprägung eines Wärmeinseleffektes zu erwarten. Auch die Folgen des Klimawandels führen gerade in klimatisch vorbelasteten innerstädtischen Lagen wie dem Plangebiet dazu, dass in Zukunft von einer höheren thermischen Belastung der Bevölkerung auszugehen ist.

Die höhere Bebauungsdichte stört weiterhin die Durchlüftung, wodurch mit einer gegenüber der Hintergrundbelastung erhöhten Luftschadstoffbelastung zu rechnen ist. Auf Grundlage von Messergebnissen der Luftqualitätsüberwachung an der deutlich stärker befahrenen Gustav-Heinemann-Straße und verschiedener im Fachbereich durchgeführter Luftschadstoffmodellierungen von vergleichbaren Straßenabschnitten ist allerdings nicht von einer Überschreitung der Grenzwerte der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) auszugehen.

Die grundsätzlichen Ziele der Planung führen langfristig zu positiven Auswirkungen auf die klimatischen- und lufthygienischen Zuständen im Plangebiet. Dazu wird auf die Ausführungen im noch zu erstellenden Umweltbericht verwiesen.

Maßnahmen der Innenverdichtung sind dem flächigen Wachstum in den Außenbereich klar vorzuziehen. Dies wird auch im städtischen Klimaanpassungskonzept unter dem Ziel "klimaverträgliche Nachverdichtung im Bestand" festgehalten. Dabei wird auf die Notwendigkeit der Berücksichtigung von "klimarelevanten Maßnahmen bei Nachverdichtung in thermisch vorbelasteten Siedlungsbereichen" hingewiesen.

Detaillierte Informationen dazu werden dem Umweltbericht zu entnehmen sein.

## 5.12 Denkmalschutz

Im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich bedeutende Baudenkmäler des Stadtteils Opladen (u. a. die Schule Im Hederichsfeld, das ehem. Kreisfürsorgehaus, das Wohnhaus Humboldtstr. 19, die Kapelle des ehem. Aloysianums, das Kirchenzentrum Humboldtstraße, die Gründerzeitbaugruppe Kölner Straße/Birkenbergstraße. Die im Plangebiet vorhandenen Denkmäler werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes NRW werden diese geschützt und erhalten.

Aus denkmalfachlicher Sicht findet durch einen Lückenschluss im Bereich Schillerstraße/Im Hederichsfeld das städtebauliche Konzept der Erbauungszeit um 1900 mit seiner stringenten Blockrandbebauung in der Opladener Neustadt seinen Abschluss.

## 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. Gemäß Vergnügungsstättenkonzept sind zum Erhalt und zur Sicherung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie zur Weiterentwicklung des entsprechenden Angebotes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Spielhallen und Wettbüros sowie Vergnügungsstätten aus dem Erotikbereich auszuschließen. Bei der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und in Zusammenhang stehenden, angrenzenden Quartieren ist eine Differenzierung zwischen den verschiedenen Nutzungstypen (Spiel, Freizeit, Erotik) vorgegeben. So sind freizeitbezogene Vergnügungsstätten (Diskotheken, Tanzbars, Multiplexkinos, Varietés etc.) mit ihrem Beitrag zur Belebung der Zentren insbesondere in den Abendstunden grundsätzlich zu befürworten, sofern sie sich hinsichtlich der Lärmemissionen etc. verträglich in ihr unmittelbares Umfeld einfügen. Dagegen sind spiel- und erotikbezogene Vergnügungsstätten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und in den Randbereichen planungsrechtlich auszuschließen.

Der Empfehlung des Vergnügungsstättenkonzeptes folgend, sollen in den parallel betriebenen Bebauungsplänen, Spielhallen und Wettbüros sowie Betriebe aus dem Erotikbereich ausgeschlossen werden.

## 6.3 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels

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

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

Das Plangebiet liegt zum größten Teil innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches für den Stadtteil Opladen.

## 6.4 Gewerbeflächenkonzept

Das Plangebiet ist nicht Teil des Gewerbeflächenkonzeptes der Stadt Leverkusen.

## 6.5 Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.



## 6.6 Stadtteilentwicklungskonzept

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

## 7 Bestand, Ausgangssituation

Das Plangebiet gehört zum gewachsenen Innenstadtbereich Opladens und ist durch eine hohe bauliche Dichte und Versiegelung sowie eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt. Es finden sich u. a. Wohngebäude, Garagenhöfe, Lagerhallen, Büros und Dienstleister, Einzelhandel oder Schank- und Speisewirtschaften. Darüber hinaus befindet sich mit der weiterführenden Schule „Im Hederichsfeld“ ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude im Plangebiet. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist mit zahlreichen Anbindungen an den ÖPNV und den Regionalverkehr als sehr gut zu bezeichnen.

## 8 Geplante Darstellung

Eine Entwicklung des parallel betriebenen Bebauungsplans Nr. 244/II „Opladen – zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Umlandstraße und Kölner Straße“ aus dem geltenden Flächennutzungsplan ist nicht möglich. Insbesondere kann die umfassende Festsetzung z. B. von urbanen Gebieten nach gängiger Rechtsauffassung nicht aus der Darstellung von Kerngebieten auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hergeleitet werden.

Für die Neuaufrstellung des im Parallelverfahren betriebenen Bebauungsplans Nr. 244/II „Opladen – zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Umlandstraße und Kölner Straße“ wird die 27. Änderung des FNP in die 27 B. Änderung des FNP aufgeteilt

Mit der 27 B. Änderung des FNP im Bereich „Im Hederichsfeld“ soll eine planungsrechtliche Neuordnung erfolgen. Die Bauleitplanung soll an die bestehenden Nutzungen angepasst werden. Gleichzeitig soll die vorhandene Nutzungsvielfalt städtebaulich gesteuert werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sollen durch die Änderung des FNP geschaffen werden. Vorgesehen ist die vorwiegende Darstellung des Plangebietes als gemischte Baufläche (M), im westlichen Bereich des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“.



## 9 Vorhabenalternative

Die aktuelle Darstellung sieht im Geltungsbereich größtenteils Kerngebiet vor. Derzeit findet sich im Bestand eine Nutzungsverteilung wieder, die einer Kerngebiets-Darstellung gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung nicht entspricht. In einem sogenannten Nullfall (ohne Planung) wäre eine über den Bestandsschutz hinausgehende planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Nutzungsstruktur nicht möglich.



## Teil B Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im weiteren Planverfahren sukzessive ergänzt.

### 1 Einleitung

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

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

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

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



<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)</b>	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7e)</b>	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7f)</b>	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7g)</b>	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts		
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7h)</b>	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7i)</b>	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d		
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)</b>	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 Inhalte und Ziele der Änderung des FNP

Mit der 27 B. Änderung des FNP im Bereich „Im Hederichsfeld“ soll eine planungsrechtliche Neuordnung dahingehend geschehen, dass die Bauleitplanung an die bestehenden Nutzungen angepasst wird. Gleichzeitig soll die vorhandene Nutzungsvielfalt städtebaulich gesteuert werden.

Demnach sind die zu verfolgenden Ziele dieser Änderung des FNP die angepasste Darstellung von Kerngebiet (MK) zu gemischter Baufläche (M), um im Rahmen der Baugebietsausweisung auf Bebauungsplanebene ein breiteres Spektrum an Baugebieten aus dem Flächennutzungsplan zulässigerweise entwickeln zu können, welches



auch den Anforderungen des heutigen Nutzungsprofils der Opladener Innenstadt entspricht. Da sich die Planungsziele der Kerngebietsfestsetzungen nicht nachhaltig eingestellt haben und z. B. die Wohnnutzung auch im Bestand tatsächlich eine stärkere Rolle einnimmt, als dies der Nutzungskatalog eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO zulassen würde, erscheint die darstellerische Anpassung als sinnvoll. Demzufolge soll das Wohnen durch ein besser geeignetes Baugebiet auch in den umliegenden Wohnquartieren gestärkt bzw. ausgeweitet werden. Um, wie bereits erwähnt, eine möglichst hohe planungsrechtliche Flexibilität gewährleisten zu können, wurde die Darstellung der „übergeordneten“ gemischten Baufläche gewählt. Anders, als bei einer Darstellung z.B. eines Kerngebietes, urbanen Gebietes oder Dorfgebietes, aus denen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nur die jeweils gleichnamigen Baugebiete entwickelt werden können, ist es bei der Darstellung von gemischter Baufläche zulässig, auf Bebauungsplanebene sämtliche Baugebiete, welche unter gemischter Baufläche zusammengefasst sind, zu entwickeln.

Weiterhin soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244/II „Opladen – zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner Straße“ den übergeordneten Rahmenplanungen des Vergnügungsstättenkonzeptes, des Gesamtkonzeptes zur Steuerung des Einzelhandels und des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Opladen Rechnung getragen 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)

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.

#### 2.4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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



<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	• ...
<b>ee</b> der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	• ...
<b>ff</b> 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	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	• ...
<b>gg</b> 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	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlagen- und betriebsbedingt</b>	• ...
<b>hh</b> der eingesetzten Techniken und Stoffe	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlagen- und betriebsbedingt</b>	• ...

**Bewertung:**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.2 Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**Bewertung:**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.3 Schutzgut Boden/Fläche

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.



**Bewertung:**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.4 Schutzgut Wasser

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**Bewertung:**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.5 Schutzgut Luft und Luftqualität

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**Bewertung:**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.6 Schutzgut Klima und Klimaanpassung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**Bewertung:**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.7 Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**Bewertung:**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**Bewertung:**

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							



<b>Land-schaft</b>							
<b>Kultur-und Sachgüter</b>							

**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 <sup>2</sup> )	Davon versiegelt (m <sup>2</sup> )

Eingriffsbereiche nach Planung

Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Davon versiegelt (m <sup>2</sup> )

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

### 1 Auswirkungen der Planung

Die Umsetzung der Planung trägt weiter zur Schaffung von Wohnraum und damit zur Stärkung und Erweiterung der Wohnfunktion sowie zur städtebaulichen Aufwertung und zur Einwohnerstabilisierung der Innenstadt bei

Der Ausschluss von Sex-Shops, Erotikfachmärkten, Betrieben mit Sexdarbietungen, Bordellen, bordellartigen Betrieben, Spielhallen und ähnliche Unternehmen, Wettbüros, Wettannahmestellen und Betrieben mit Sexdarbietungen in dem parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren Nr. 244/II „Opladen – zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner Straße“ wird zur Folge haben, dass der vorhandene Bestand an diesen Nutzungen allmählich zurückgedrängt wird und schlussendlich ganz aus dem betreffenden Bereich verschwindet.

Ein weiterer positiver Effekt in dem parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren Nr. 244/II „Opladen – zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner Straße“ ist die Verbesserung des Mikroklimas durch eine höhere Retention und Evapotranspiration, eine Verbesserung der Niederschlagswasserversickerung und damit Grundwasserneubildung durch Beschränkung der zulässigen Versiegelung sowie die ökologische Aufwertung durch Begrünung der Haus- und Garagendächer und Fassaden.

### 2 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

### 3 Flächenbilanz

bisherige Darstellung	ha	geplante Darstellung	ha
Wohnbaufläche	0,41		
Mischgebiet	1,60		
Kerngebiet	4,50		
		Gemischte Baufläche	6,22
		Gemeinbedarfsfläche	0,29

### 4 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.

## 5 Standortalternativenprüfung

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

## 6 Gutachten

Nach jetzigem Erkenntnisstand sind im parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren Nr. 244/II „Opladen – zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Umlandstraße und Kölner Straße“ ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Die detaillierten Kenntnisse aus der Ebene des parallel betriebenen Bebauungsplanes werden entsprechend auf Ebene der Flächennutzungsplanebene berücksichtigt.

## 7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz - DSchG vom 13.04.2022 (GV. NRW.), in Kraft getreten am 06. Mai 2022. (GV. NRW. S. 661)

Landesbauordnung - BauO NRW, in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW (früher Landschaftsgesetz – LG) i.d.F.d.B. vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016 und am 1. Januar 2018 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 4. Mai 2021 (GV. NRW. S. 560), in Kraft getreten am 18. Mai 2021; Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139), in Kraft getreten am 19. Februar 2022 (Nummer 1, 2, 3 Buchstabe a und b sowie Nummer 4) und am 19. August 2022 (Nummer 3 Buchstabe d und e).



## 8 Quellenverzeichnis

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

Leverkusen, ....

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

Stefan Karl