Stadt Leverkusen Vorlage Nr. 2023/2196

Der Oberbürgermeister

V/61-27-01_ko
Dezernat/Fachbereich/AZ

27.07.2023
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	04.09.2023	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	12.09.2023	Beratung	öffentlich

Betreff:
27. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich „Opladen Innenstadt"
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird im Teilbereich „Opladen Innenstadt“ geändert. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 2 der Vorlage) zu entnehmen.

Die Aufstellung erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

☒ **Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

☐ **Ja – ergebniswirksam**
Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

☐ **Ja – investiv**
Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt
☐ Ansätze sind ausreichend
☐ Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:
☐ Personal-/Sachaufwand: €
☐ Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
☐ Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:
☐ **Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €**
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:
☐ Personal-/Sachaufwand**: €**
Produkt: Sachkonto

☐ **ggf. Hinweis Dez. II/FB 20**:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	**Nachhaltigkeit**	**kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit**	**langfristige Nachhaltigkeit**
☒ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein

Begründung:

Planungsanlass:
Für den Stadtteil Opladen bestehen seit geraumer Zeit übergeordnete Rahmenplanungen. So zum Beispiel das vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossene „Vergnügungsstättenkonzept“, 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 Flächennutzungsplans (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.

Ziel und Zweck der Änderung des FNP:
Mit der 27. Änderung des FNP im Bereich „Opladen Innenstadt“ soll die zukünftige bauleitplanerische Anpassung der Opladener Innenstadt vorbereitet werden. Die in den Rahmenplanungen „Vergnügungsstättenkonzept“, „Einzelhandelskonzept“ und „Stadtentwicklungskonzept (STEK) Opladen“ formulierten Empfehlungen und Entwicklungsziele sollen auf Ebene des FNP die Voraussetzungen für die notwendigen Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung schaffen. Der Regelungsbedarf besteht für den gesamten in der Planzeichnung skizzierten Geltungsbereich.

Verfahren:
Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen soll der Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

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

Derzeit befinden sich die Verfahren zu den Teilbereich-Änderungen des FNP Nr. 27 A. im Bereich „nördliche Birkenbergstraße“ in Vorbereitung und Nr. 27 B. im Bereich „Im Hederichsfeld“ bereits in Aufstellung (siehe Vorlage Nr. 2023/2197). Hier werden u. a. die Themen der aktualisierten Darstellung der Bestandsnutzung und die Steuerung bestimmter Nutzungen bearbeitet. Die Änderung des FNP Nr. 27 B. im Bereich „Im Hederichsfeld“ erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 244/II „Opladen - zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner Straße“ (siehe Vorlage Nr. 2023/2198).

Die jeweiligen Verfahrensschritte für die Teiländerungsverfahren werden jeweils separat in den politischen Beratungsprozess eingebracht.

(Hinweis des Fachbereiches Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Im Ratsinformationssystem Session sind die unten genannten Anlagen auch in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.)

Anlage/n:
Anlage 1: Begründung 27. Änderung FNP Opladen Innenstadt
Anlage 2: Planzeichnung 27. Änderung FNP Opladen Innenstadt

Anlage 1
zur Vorlage 2023/2196

Stadt Leverkusen

27. Änderung des Flächennutzungsplans, Bereich „Opladen Innenstadt“

Begründung

Zum Aufstellungsbeschluss

gemäß § 2 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....5
3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose....5
3.2 Einzelhandel....6
4 Verfahren....6
4.1 Verfahrensart....6
4.2 Verfahrensschritte....6
5 Planungsbindungen....7
5.1 Regionalplan....7
5.2 Flächennutzungsplan....7
5.3 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne....8
5.4 Landschaftsplan....8
5.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene....9
5.6 Artenschutz....9
5.7 Wasserschutzgebiete, Grundwasser....9
5.8 Oberflächengewässer, Hochwasser....9
5.9 Boden, Altlasten....9
5.10 Kampfmittel, Erdbebengefährdung....9
5.11 Luft, Klima....10
5.12 Denkmalschutz....10
6 Fachplanungen....10
6.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept....10
6.2 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten....10
6.3 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels....11
6.4 Gewerbeflächenkonzept....11
6.5 Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept....11
6.6 Stadtteilentwicklungskonzept....11
7 Bestand, Ausgangssituation....12
8 Geplante Darstellung....12
9 Vorhabenalternative....12
Teil B Umweltbericht....13
1 Einleitung....13
1.1 Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans....14
2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes....15
2.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen....15
2.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (gem. Anlage 1, Nr. 2a BauGB)....15
2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen....15
2.2.2 Schutzgut Mensch/Bevölkerung....15
2.2.3 Schutzgut Boden/Fläche....15
2.2.4 Schutzgut Wasser....15
2.2.5 Schutzgut Luft und Luftqualität....16
2.2.6 Schutzgut Klima, Klimaanpassung und Klimaschutz....16
2.2.7 Schutzgut Landschaft und Ortsbild....16

2.2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter 16
2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 16
2.4 Prognose bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1, Nr. 2b BauGB) 16
2.4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen 17
2.4.2 Schutzgut Mensch/Bevölkerung 18
2.4.3 Schutzgut Boden/Fläche 18
2.4.4 Schutzgut Wasser 18
2.4.5 Schutzgut Luft und Luftqualität 19
2.4.6 Schutzgut Klima und Klimaanpassung 19
2.4.7 Schutzgut Landschaft und Ortsbild 19
2.4.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter 19
2.4.9 Vermeidung von Emissionen/ sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 19
2.4.10 Klimaschutz – Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsamer Umgang und effizienter Nutzung von Energien 19
2.4.11 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden 20
2.4.12 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i 20
2.4.13 Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern 20
3 Massnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung (gem. Anlage 1, Nr. 2c BauGB) 21
3.1 Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen 21
3.2 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 21
3.3 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen 22
4 Zusätzliche Angaben (gem. Anlage 1, Nr. 3 BauGB) 22
4.1 Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung 22
4.2 Verwendete technische Verfahren 22
4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 22
4.4 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) 22
4.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 22
4.6 Rechtsgrundlagen 23
Teil C Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges 24
1 Auswirkungen der Planung 24
2 Planverwirklichung ..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
2.1 Bodenordnung und Eigentum 24
3 Flächenbilanz 24
4 Verfahren 24
5 Standortalternativenprüfung 24
6 Gutachten 25
7 Rechtsgrundlagen 25
8 Quellenverzeichnis 25

Teil A Begründung

1 Geltungsbereich

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für den Bereich „Opladen Innenstadt“ 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 Bonner Straße als Hauptverkehrsader für Opladen, im Osten von der parallel zu den Bahngleisen verlaufenden Bahnallee sowie der Humboldtstraße, im Süden von der Neustadtstraße, bzw. Volhardtstraße und im Westen von der Herzogstraße, der Münzstraße und der Lessingstraße begrenzt.

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 30 ha.

Abbildung 1 Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplans, 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 Vergnügungsstättenkonzept, 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.

2.2 Ziel der Planung

Mit der 27. Änderung des FNP im Bereich „Opladen Innenstadt“ soll die zukünftige bauleitplanerische Anpassung der Opladener Innenstadt vorbereitet werden. Die in den Rahmenplanungen „Vergnügungsstättenkonzept“, „Einzelhandelskonzept“ und „STEK Opladen“ formulierten Empfehlungen und Entwicklungsziele sollen auf Ebene des FNP die Voraussetzungen für die notwendigen Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung schaffen. Der Regelungsbedarf besteht für den gesamten in der Planzeichnung skizzierten Geltungsbereich. Aus arbeitsökonomischen Gründen und, um die Parallelverfahren mit den entsprechenden Bebauungsplanverfahren zielgerichtet durchführen zu können, wird das Änderungsverfahren in mehrere Teiländerungsverfahren aufgeteilt werden.

Derzeit befinden sich die Verfahren zu den Teilbereich-Änderungen des FNP Nummer 27 A im Bereich „nördliche Birkenbergstraße“ in Vorbereitung und 27 B im Bereich „Im Hederichsfeld“ in Aufstellung (siehe Vorlage 2023/2197). Hier werden u. a. die Themen der aktualisierten Darstellung der Bestandsnutzung und die Steuerung bestimmter Nutzungen bearbeitet.

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

Durch die in den parallel betriebenen Bebauungsplänen 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. Änderung des FNP erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im zweistufigen Regelverfahren.

4.2 Verfahrensschritte

<u>Aufstellungsbeschluss</u>

Der erste Verfahrensschritt ist der zu fassende Aufstellungsbeschluss.

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), Gemeinbedarfsfläche sowie Wohnbaufläche (W) dar. Weiterhin finden sich im Geltungsbereich u. a. die überlagernden Darstellungssymbole „öffentliche Verwaltung, Spielplatz, Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und Kinder.- Jugend – und Alteneinrichtungen“. Die gegenwärtige Darstellung im FNP ist auch der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

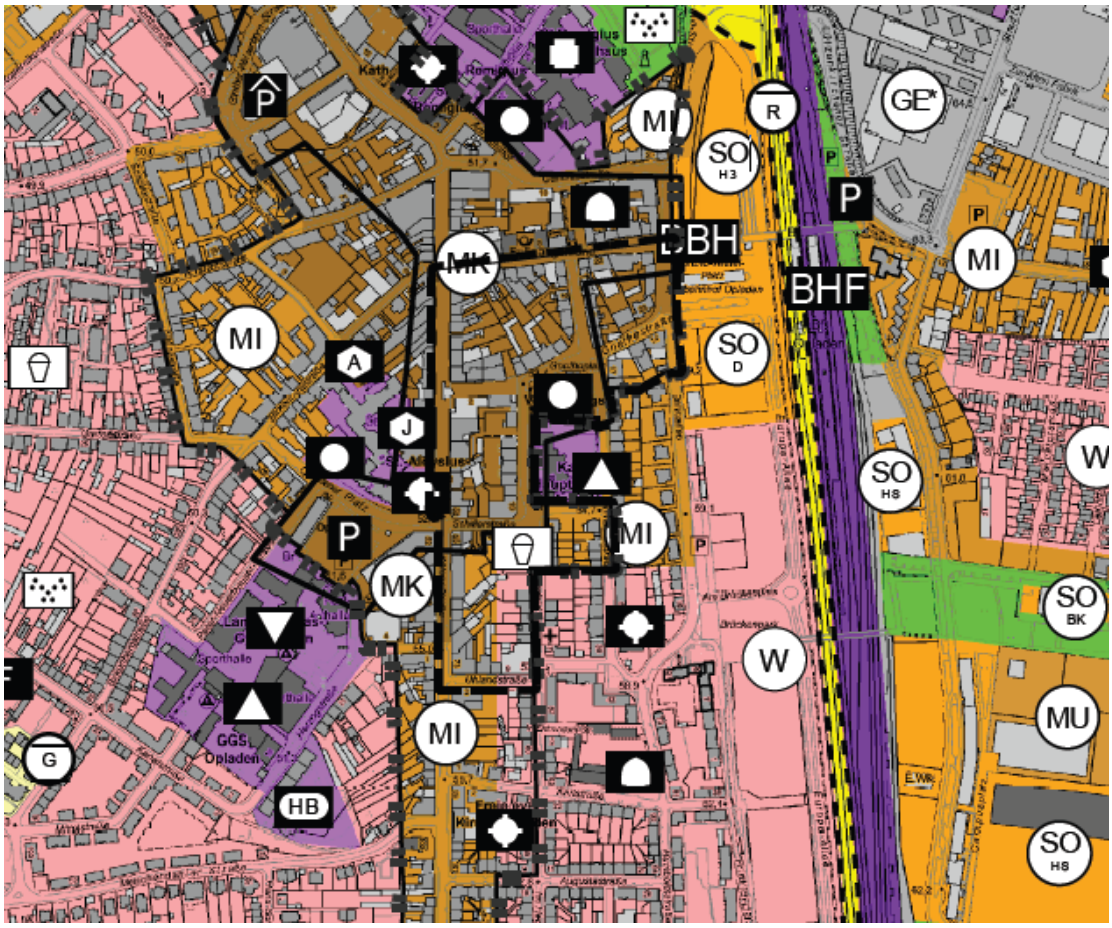


Abbildung 3 Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen mit Plangebiet, maßstabslos

5.3 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne

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

- Bebauungsplanes Nr. 79/II „Kantstraße“
- Bebauungsplan Nr. 98/II „Busbahnhof Opladen 2. Änderung“
- Bebauungsplanes Nr. 99/II „Schillerstraße“
- Bebauungsplan Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“
- Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen nbso/Westseite - Quartiere“

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

Der Geltungsbereich der 27. Änderung des FNP überdeckt in Gänze oder teilweise nachfolgende im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen genannt Flächen:

NE2026, NE2032, NE2047, NE2063, NE2068, NE2069, NE2071, NE2086, NE2098, NE2105, NE2107, NE2111, NE2115, NE2129, NE2157, NE2162, NE2173, NE2187, NE3002, NE3040, NE3050, NW2098

Inwieweit Nutzungsbeschränkungen bzw. Maßnahmen aus den oben genannten Flächen resultieren sind wird im weiteren Verfahren geprüft und detailliert in den parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren geprüft, bewertet und durch Festsetzungen geregelt werden.

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.

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.

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 Betrieb 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 Spielhallen 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 zu einem großen 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

Die geplante Darstellung existiert im Falle der 27. Änderung des FNP noch nicht. Vielmehr soll die Durchführung der 27. Änderung dazu dienen, die gesamtthematische Grundlage zu schaffen, auf die sich in den Änderungen der Teilbereiche bezogen werden kann.

Die geplanten Darstellungen der in Bearbeitung befindlichen Änderungen der Teilbereiche 27 A und 27 B beziehen sich zum Beispiel im Kern auf die Umwandlung der Kerngebiets-Darstellung (MK) in die Darstellung von gemischter Baufläche (M).

9 Vorhabenalternative

Die aktuelle Darstellung sieht im Geltungsbereich größtenteils Kerngebiet vor. Derzeit findet sich im Bestand eine Nutzungsverteilung wieder, die einer Kerngebiets-Ausweisung 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		

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

1.1 Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Mit der 27. Änderung des FNP im Bereich „Opladen Innenstadt“ soll die nachgelagerte bauleitplanerische Anpassung der Opladener Innenstadt in einzelnen Teilbereichen vorbereitet werden. Darüber hinaus soll hiermit eine Art übergeordneter Geltungsbereich entstehen, der den inhaltlichen Zusammenhang der sukzessive durchzuführenden Weiterentwicklung des FNP in Form der angesprochenen Teilbereiche im vorgegebenen Bereich darstellt. Die spätere Aufteilung der 27. Änderung des FNP in Teilbereiche lässt sich zum einen darin erklären, dass der vorliegende Geltungsbereich eine Dimension aufweist, die es arbeitsökonomisch abwegig erscheinen lässt, das

Vorhaben in einem einzigen Verfahren durchzuführen. Zum anderen umfasst der Geltungsbereich verschiedene Themenschwerpunkte, die in unterschiedlichen Teilbereichen nachvollziehbarer und planungsrechtlich fundierter behandelt werden können.

Derzeit befinden sich die Verfahren zu den Teilbereich-Änderungen des FNP Nummer 27 A und 27 B bereits in Aufstellung. Hier werden u. a. die Themen der aktualisierten Darstellung der Bestandsnutzung und die Steuerung bestimmter Nutzungen bearbeitet.

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	
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 betriebsbe-dingt	• **…**
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 betriebsbe-dingt	• **…**
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	• **…**
Anlagen- und betriebsbe-dingt	• **…**

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	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch							
Tiere/ Pflanzen							
Flächen/ Boden							
Wasser							
Klima/ Luft							
Landschaft							
Kultur- und Sachgüter							

Kumulative Auswirkungen:

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.1 Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Ausgangszustand

Bezeichnung	**Fläche (m²)**	**Davon versiegelt (m²)**

Eingriffsbereiche nach Planung

Bezeichnung	**Fläche (m²)**	**Davon versiegelt (m²)**

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

<u>Planungsinhalte</u>

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

<u>Umweltauswirkungen</u>

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

<u>Maßnahmen</u>

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

<u>Planungsalternativen</u>

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

<u>Gesamteinschätzung</u>

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.6 Rechtsgrundlagen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Teil C Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges

1 Auswirkungen der Planung

Die Aufstellung eines übergeordneten Geltungsbereichs der 27. Änderung des FNP, der einen inhaltlichen Rahmen für zukünftige Teilbereichs-Änderungen schafft, wird die Aufstellung solcher Teilbereichs-Änderungen thematisch vorbereiten und somit vereinfachen. Dementsprechend können die unterschiedlichen Themen der jeweiligen, in der Opladener Innenstadt befindlichen, Quartiere durch die vorbereitende Bauleitplanung gesteuert werden.

Folglich können Themen, wie z. B. die Steuerung von Nutzungen, Klimaschutz bzw. Klimaanpassung oder das bauliche Erscheinungsbild dahingehend verbindlich festgesetzt werden, dass die Innenstadt von Opladen dadurch gestärkt und aufgewertet werden kann.

2 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

3 Flächenbilanz

bisherige Darstellung	ha	geplante Darstellung	ha
Wohnbaufläche	1,6		
Mischgebiet	10,6		
Kerngebiet	15,9		
Gemeinbedarfsfläche	2,1		

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4 Verfahren

Der erste Verfahrensschritt ist der zu fassende Aufstellungsbeschluss

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 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Die detaillierten Kenntnisse aus der Ebene des 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: Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen (2018)
- TÜV Rheinland: Technisches Gutachten Einzelfallbetrachtung nach dem Leitfaden KAS-18

Leverkusen, ….

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

……..

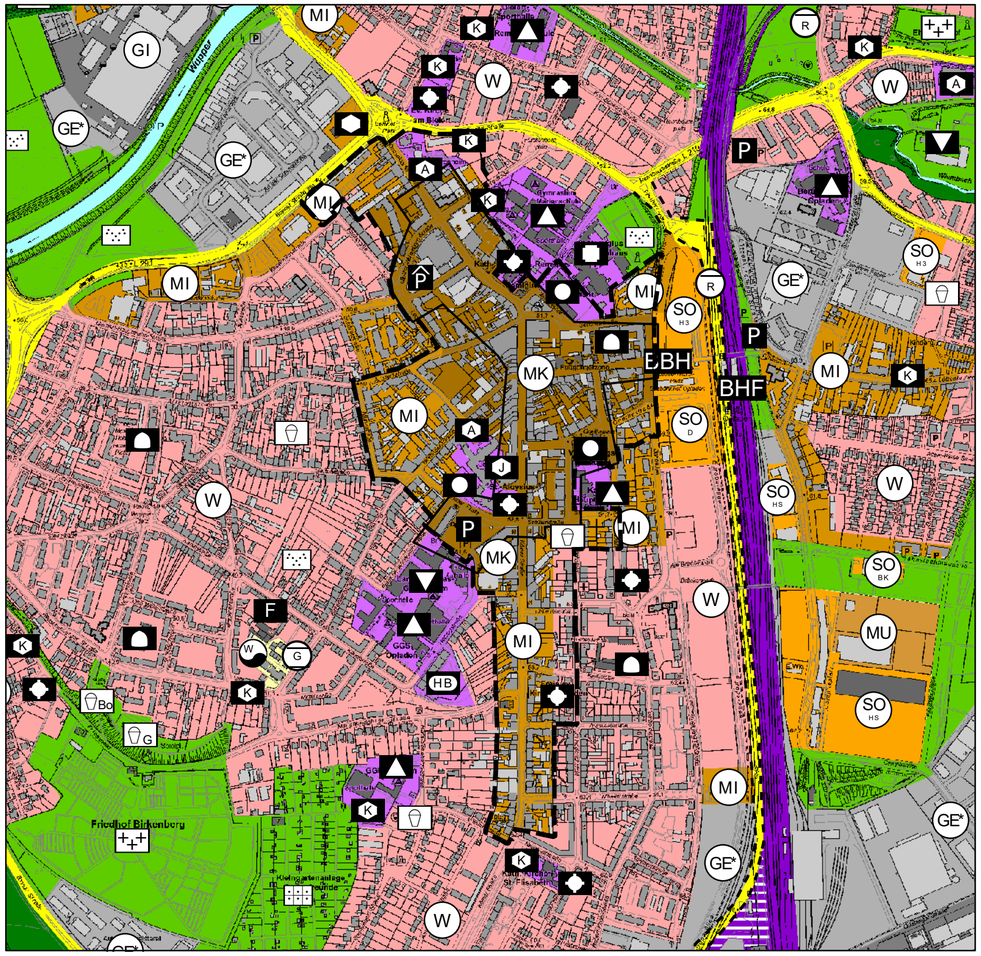
Anlage 2 zur Vorlage 2023/2196

27. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Stadt Leverkusen

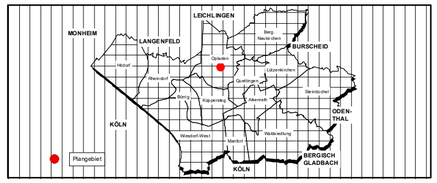
STADTTEIL: OPLADEN

BEREICH: OPLADEN INNENSTADT



VORHANDENE DARSTELLUNG M.:1:7.500

GEPLANTE DARSTELLUNG M.:1:7.500



Änderungsbereich

DARSTELLUNGEN (§5 Abs.2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§5 Abs.2 Nr.1 BauGB)

Wohnbauflächen (§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
- W — Wohnbauflächen

Gemischte Bauflächen (§1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)
- M — Gemischte Bauflächen (§1 Abs.2 BauNVO)
- MK — Kerngebiete (§1 Abs.2 Nr.7 i.V. mit §7 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§1 Abs.2 Nr.8 i.V. mit §6 BauNVO)
- MU — Urbane Gebiete (§1 Abs.2 Nr.5 i.V. mit §6a BauNVO)
- MD — Dorfgebiete (§1 Abs.2 Nr.5 i.V. mit §5 BauNVO)

Gewerbliche Bauflächen (§1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiete eingeschränkt
- GE — Gewerbegebiete (§1 Abs.2 Nr.8 i.V. mit §8 BauNVO)
- GI — Industriegebiete eingeschränkt
- GI — Industriegebiete (§1 Abs.2 Nr.9 i.V. mit §9 BauNVO)

Sonderbauflächen (§1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)
- S — Sonderbaufläche
- SO H1 — Sondergebiet "Handel - Baumarkt"
- SO H2 — Sondergebiet "Handel - Möbelmarkt"
- SO H3 — Sondergebiet "Handel - Einzelhandel"
- SO H3/H4 — Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung"
- SO H4 — Sondergebiet "Großhandel"
- SO H5 — Sondergebiet "Autohaus"
- SO Gastr — Sondergebiet "Gastronomie"
- SO Kultur — Sondergebiet "Kultur"
- SO MZH — Sondergebiet "Mehrzweckhalle"
- SO Bet — Sondergebiet "Betriebswohnungen"
- SO Sport — Sondergebiet "Sporthafen"
- SO Sport — Sondergebiet "Sport"
- SO Erhol — Sondergebiet "Erholung - Tageserholungsanlage"
- SO WE — Sondergebiet "Wochenendplatz"
- SO Fried — Sondergebiet "Friedhofsaffine Nutzungen"
- SO B / T — Sondergebiet "Büro / Tagung"
- SO HS — Sondergebiet "Hochschule"
- SO D — Sondergebiet "Dienstleistung"
- SO DK — Sondergebiet "Baudenkmal Kesselhaus"

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)
- Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Geplante sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- P — Parkplatz
- P — Parkhaus, Tiefgarage
- BBH — Busbahnhof
- BHF — Bahnhof
- S — S-Bahnhaltepunkte
- Bahnanlagen
- Geplante Bahnanlagen
- WF — Wagenfähre
- A — Anlegestelle
- F — Fähranleger

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. (§5 Abs.2 Nr.2 BauGB)
- Flächen für Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:
- Öffentliche Verwaltung
- Schulische Einrichtung
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für Gemeinbedarf Zweckbestimmung:
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Kindereinrichtungen
  - Jugendeinrichtungen
  - Alteneinrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - HB — Hallenbad
- F — Feuerwehr
- Schutzraum

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4 BauGB)

Zweckbestimmung:

Abfallentsorgung
- Müllbeseitigungsanlage
- Mülldeponie

Fernwärme
- Fernwärme

Wasserversorgung
- W — Wasserwerk
- R — Wasserbehälter / Reservoir
- R — Brunnen

Abwasserbeseitigung
- P — Abwasserpumperk
- R — Regenbecken
- KA — Kläranlage

Stromversorgung
- U — Umspannanlage / Elektrizität

Gasversorgung
- Gasversorgung

Fernmeldeeinrichtungen
- Fernmeldetechnische Einrichtungen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabfluss (§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4 BauGB)
- Wasserfläche / Fließgewässer
- Grünflächen (§5 Abs.2 Nr.5 BauGB)

Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Sportliche Einrichtung / Sportplatz
- Spielplatz
- G — Spielbereich im öffentlichen Grün
- Bo — Bolzplatz
- Freizeitbad
- Dauerkleingarten
- Friedhof
- Festplatz
- Grabeland
- Grünflächen und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung
- Stillgelegte Bahnlinie — Die Bahnlinie ist noch Darstellung des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) des Regierungsbezirks Köln

Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen oder die für die Gewinnung von Bodenschätzen (§5 Abs.2 Nr.8 und Abs.4 BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen
- Konzentrationszonen für den oberirdischen Abbau von Bodenschätzen

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald

Sonstige Darstellungen
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§5 Abs.2 Nr.6 und Abs.4 BauGB)
- Zentren (lt. Handlungsprogramm Einzelhandel 2002)
- "Untersuchungsbereich, der von Bebauung freizuhalten ist" (§9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)
- HLP — Hubschrauberlandeplatz

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch - BauGB i. d. F. d. B. vom vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung - BauNVO i. d. F. d. B. vom 21. November 2017 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

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

Plansicherstellungsgesetz - PlanSiG

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

Leverkusen, den

Der Oberbürgermeister
i. V. Beigeordnete

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

Leverkusen, den

Der Oberbürgermeister
i. V. Beigeordnete

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

Leverkusen, den

Der Oberbürgermeister
i. V. Beigeordnete

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

Leverkusen, den

Der Oberbürgermeister
i. V. Beigeordnete

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

Leverkusen, den

Der Oberbürgermeister
i. V. Beigeordnete

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

Leverkusen, den

Der Oberbürgermeister

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Leverkusen, den

Der Oberbürgermeister

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

Köln, den

Bezirksregierung Köln

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

Leverkusen, den

Der Oberbürgermeister

FACHBEREICH STADTPLANUNG KO_612_08_21

Dokumentpfad: G:\612\ArcGIS\001_Projekte\001_FNP\018_Aenderungen\027_27_Aenderung_Opladen_Innenstadt\027_Opladen_Innenstadt.mxd