Stadt Leverkusen Vorlage Nr. 2018/2367

Der Oberbürgermeister

V/61-612-14_Änd
Dezernat/Fachbereich/AZ

22.08.18
Datum

Beratungsfolge	**Datum**	**Zuständigkeit**	**Behandlung**
Bürger- und Umweltausschuss	06.09.2018	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	10.09.2018	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	20.09.2018	Beratung	öffentlich

Betreff:
14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Charlottenburger/Berliner Straße"
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss der frühzeitigen Beteiligung

Beschlussentwurf:

1. Der Flächennutzungsplan wird in dem Teilbereich „Charlottenburger/Berliner Straße“ geändert. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 1) zu entnehmen. Die Aufstellung erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

2. Dem Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Teilbereich „Charlottenburger/Berliner Straße“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1 und 2 der Vorlage) zugestimmt.

3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des noch zu erstellenden Vorentwurfes eigenständig durchzuführen. Die Beteiligung ist in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung unter der Leitung des Bezirksvorstehers für den Stadtbezirk III durchzuführen. Gleichzeitig wird der Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht für die Dauer von 4 Wochen öffentlich ausgehängt.

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage 2018/2367

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Herr Kociok / FB 61 / 406 - 6121
(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, um das vorgesehene Konzept des Investors für den Bereich „Charlottenburger/Berliner Straße“ zu verwirklichen. Im Parallelverfahren wird das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße“ durchgeführt.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):
(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten werden durch die Eigentümer bzw. Investoren übernommen. Dies wurde in einem Planungsvertrag geregelt.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:
(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

s. o.

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:
(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

s. o.

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):
(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	**Stufe 1 Information**	**Stufe 2 Konsultation**	**Stufe 3 Kooperation**
ja	ja	ja	nein

Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)

Förmliches Beteiligungsverfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), das voraussichtlich mittels öffentlichen Aushängen der Planunterlagen (Bebauungsplan, Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren) im Rahmen der ca. 1,5 Jahre dauernden Bauleitplanverfahren durchgeführt wird.

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	**Nachhaltigkeit**	**kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit**	**langfristige Nachhaltigkeit**
ja	ja	ja	ja

Begründung:

- Planungsanlass:

Das Areal im Bereich „Charlottenburger/Berliner Straße“ in Leverkusen-Fettehenne wird zurzeit als untergenutzter Einzelhandelsstandort, als Garagenhof und mit Wohngebäuden genutzt. Die Eigentümer streben kurzfristig eine Entwicklung ihrer Grundstücke an.

- Ziel + Zweck der Änderung des FNP:

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich. Im Parallelverfahren (vgl. Vorlage Nr. 2018/2351) wird das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße" durchgeführt.

Für den Planbereich wird die Einrichtung eines Nahversorgungszentrums angestrebt. In verschiedenen Gebäudeteilen des Nahversorgungszentrums bzw. weiteren Gebäuden ist vorrangig in den Obergeschossen auch eine Wohnnutzung vorgesehen.

- Verfahren:

Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen soll der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst werden. Gleiches gilt für den parallel betriebenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße". Es soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden, um anschließend die Bauleitplanentwürfe für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorzubereiten.

- Weiteres Vorgehen:

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt. Im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung und eines vierwöchigen 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 nächster Verfahrensschritt vorgelegt. Zeitgleich wird die landesplanerische Zustimmung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG NRW) eingeholt.

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

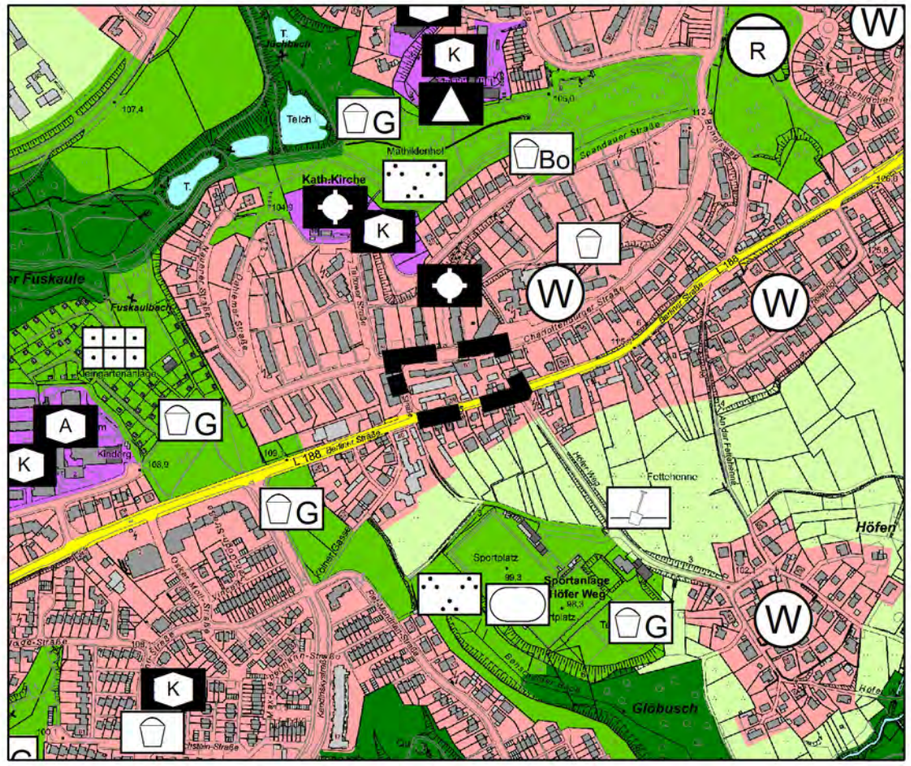
Anlage/n:

Anlage 1: Planzeichnung 14 Änderung FNP Bereich Charlottenburger_Berliner_Straße
Anlage 2: Begründung einschl Umweltbericht 14 Änderung FNP Bereich Charlottenburger_Berliner_Straße

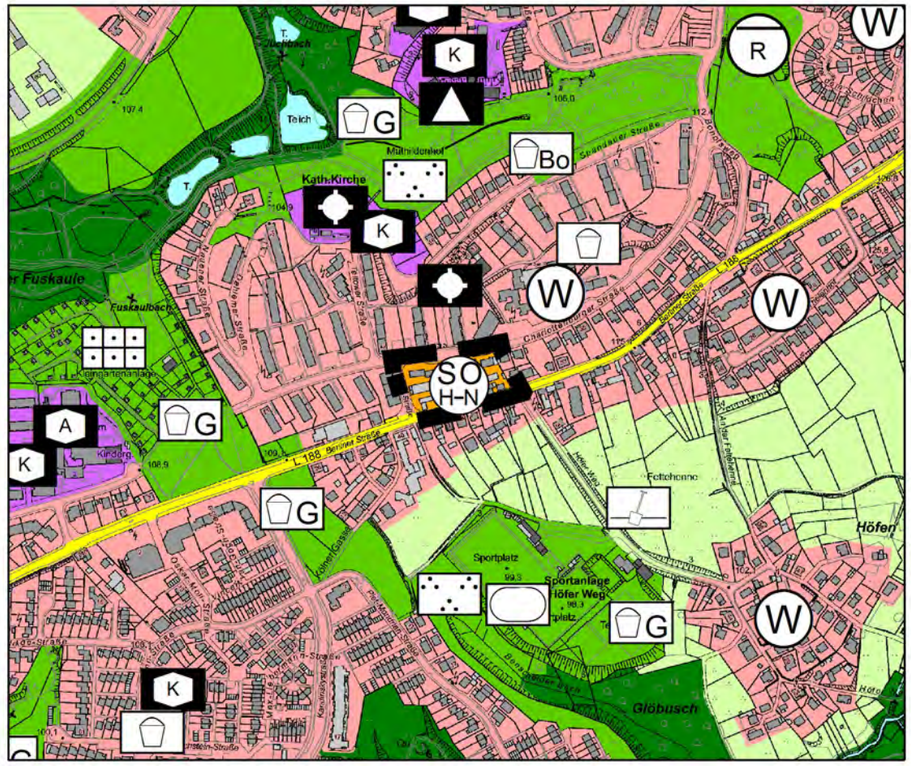
14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Stadt Leverkusen

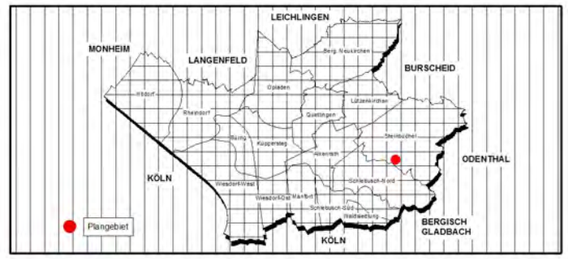
STADTTEIL: STEINBÜCHEL BEREICH: CHARLOTTENBURGER-/ BERLINER STRASSE

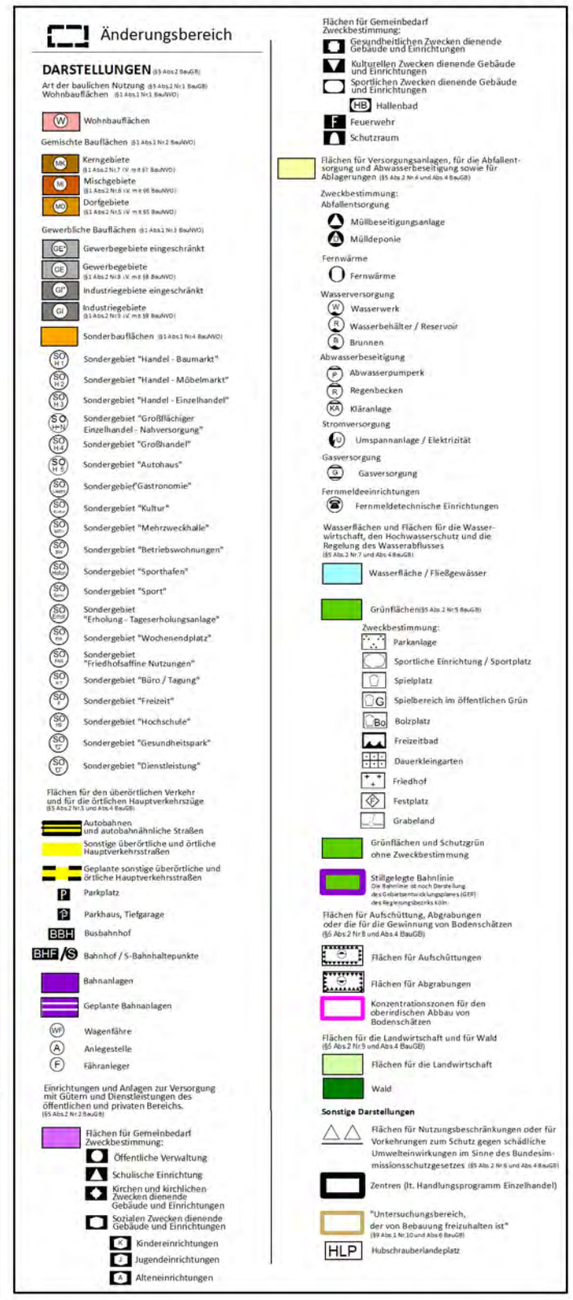


VORHANDENE DARSTELLUNG M: 1:7.500



GEPLANTE DARSTELLUNG M: 1:7.500





Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch - BauGB i. d. F. d. B. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung - BauNVO i. d. F. d. B. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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

Am __.__.____ hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Leverkusen, den

Der Oberbürgermeister
i. V. Beigeordnete

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Satz 1 BauGB des Bau- und Planungsausschusses vom __.__.____ ist gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

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 __.__.____ 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_11_16

Anlage 2
zur Vorlage 2018/2367

STADT LEVERKUSEN

14. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Charlottenburger-/Berliner Straße“

Vorentwurf zur Begründung für den Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Stand: 10. August 2018

Bearbeitung:
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1, 42781 Haan

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Grundlagen und Planung 4

1. Anlass und Ziel der Planung 4

2. Geltungsbereich und Verfahren 5
2.1 Geltungsbereich 5
2.2 Verfahren 5

3. Planungsbindungen 6
3.1 Regionalplan 6
3.2 Flächennutzungsplan 6
3.3 Landschaftsplan 6
3.4 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene 6
3.5 Bestehendes Planungsrecht 6
3.6 Einzelhandelskonzept 7
3.7 Vergnügungsstättenkonzept 8
3.8 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept 8
3.9 Vorhandene Nutzung 8
3.10 Denkmalschutz 8
3.11 Infrastruktur 9

4. Städtebauliches Konzept und geplante Nutzung 9
4.1 Verkehrskonzept 10
4.2 Ver- und Entsorgung 11
4.3 Boden / Altlasten 11
4.4 Immissionsschutz 11
4.5 Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung 11

5. Geplante Darstellungen 12

Teil B: Umweltbericht 14

6. Einleitung 14
6.1 Kurzdarstellung 14
6.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes 15

7. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 17
7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) 17
7.1.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung 17
7.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 18
7.1.3 Schutzgut Boden / Fläche / Altlasten / Kampfmittel 18
7.1.4 Schutzgut Wasser 19
7.1.5 Schutzgut Luft und Klima 19
7.1.6 Schutzgut Landschaft 20

7.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter 20
7.1.8 Wechselwirkungen 20
7.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 20
7.2.1 Schutzgut Menschen / Bevölkerung 20
7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 21
7.2.3 Schutzgut Boden / Fläche / Altlasten / Kampfmittel 21
7.2.4 Schutzgut Wasser 21
7.2.5 Schutzgut Luft und Klima 21
7.2.6 Schutzgut Landschaft 21
7.2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter 21
7.2.8 Wechselwirkungen 21
7.3 Prognose bei Durchführung der Planung 21
7.3.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung 21
7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 22
7.3.3 Schutzgut Boden / Fläche / Altlasten / Kampfmittel 23
7.3.4 Schutzgut Wasser 23
7.3.5 Schutzgut Luft und Klima 23
7.3.6 Schutzgut Landschaft 24
7.3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 24
7.3.8 Wechselwirkungen 24

8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen 25
8.1 Einsatz erneuerbarer Energien / Energieeffizienz 27
8.2 Gefahrenschutz / Risiken/ Katastrophen 27
8.3 Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen 27
8.4 Baubedingte Beeinträchtigungen 27
8.5 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 27
8.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 28

9. Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen 28

10. Zusätzliche Angaben 28
10.1 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung (verwendeten technische Verfahren) 28
10.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 29
10.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitorings 29

11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 29

Ergebnis der Umweltprüfung: 30

12. Auswirkungen der Planung und Abwägung 31

13. Flächenbilanz 31

14. Verfahren 32

Teil A: Grundlagen und Planung

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Eigentümerin des Areals im Bereich „Charlottenburger/Berliner-Straße“ in Leverkusen-Fettehenne strebt eine Entwicklung ihrer Grundstücke zu einem Nahversorgungszentrum mit arrondierenden Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie Wohnungen an.
Die Grundstücke werden derzeit als untergenutzter Einzelhandelsstandort und als Garagenhof mit Wohngebäuden genutzt.
Für den Planbereich wird die Einrichtung eines Nahversorgungszentrums angestrebt. In verschiedenen Gebäudeteilen des Nahversorgungszentrums bzw. weiteren Gebäuden sind vorrangig in den Obergeschossen Wohnnutzungen vorgesehen.
Um die rechtlichen Voraussetzung für ein Nahversorgungszentrum mit arrondierenden Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie Wohnungen zu schaffen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße" eingeleitet werden.
Die Ziele wurden am 12.04.2017 in einem Einleitungsantrag für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplanes verdeutlicht. Dies hat der Rat der Stadt Leverkusen im Rahmen der Vorlage Nr. 2017/1596 (Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens) am 16.10.2017 beschlossen.
In einem Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen mit der 14. Änderung des FNP für den Bereich „Charlottenburger-/Berliner Straße“ geändert werden, um auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die geplante Entwicklung zu schaffen.
Die Ziele der Stadt Leverkusen für das Plangebiet korrespondieren mit dem Ansiedlungsvorhaben der Vorhabenträgerin für das Plangebiet.
Dem Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen folgend, besteht für das Plangebiet das Potenzial einer Ergänzung und Erweiterung der wohnortnahen Grundversorgung für den Stadtteil. Das Plangebiet ordnet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Fettehenne“ ein und soll eine Nahversorgungsfunktion übernehmen. Im Bestand ist der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum „Fettehenne“, dessen Abgrenzung längs der Berliner Straße, von der Kreuzung Berliner Straße/Tempelhofer Straße im Westen bis zur Kreuzung Berliner Straße/Höfer Weg im Osten erstreckt, nur gering durch strukturbildende Nahversorgungseinrichtungen besetzt. Zu nennen ist insbesondere der im westlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches befindliche Lebensmittelmarkt.
Innerhalb des Plangebietes sind nur vereinzelte Versorgungseinrichtungen, wie ein Betrieb für Einrichtungsbedarf, ein Gastronomiebetrieb und leerstehende Ladenlokale, vorhanden. Die Stadt Leverkusen ist daher bestrebt, das Nahversorgungsangebot innerhalb des Plangebietes zu verbessern, um den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum „Fettehenne“ zu stärken. Dadurch soll das Nahversorgungsangebot für Steinbüchel, aber auch für den angrenzenden Stadtteil Schlebusch verbessert werden. Insbesondere die nahgelegene Wohnbebauung im Bereich Mathildenhof, welche auch durch eine ältere Bevölkerungsstruktur geprägt ist, verfügt heute über eine nicht ausreichende Nahversorgungsausstattung im fußläufig erreichbaren Bereich.
Zusätzlich ist die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Stadt Leverkusen sowohl durch Zuwanderung von außen, als auch aus der ansässigen Bevölkerung heraus, nach wie vor gegeben. Die Stadt Leverkusen ist bestrebt, das bestehende Wohnraumangebot weiter auszubauen und in diesem Zuge auch ergänzende Wohn-

angebote neben den geplanten Nahversorgungseinrichtungen innerhalb des Plangebietes zu entwickeln.
Durch die Umsetzung der Planung kann eine Ausnutzung der derzeit untergenutzen Flächenpotenziale inmitten des Nahversorgungszentrums erreicht werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll dem Ziel der Stärkung der Nahversorgung und der ergänzenden Wohnraumvorsorge Rechnung getragen und vorbereitendes Planungsrecht für die beabsichtigte Entwicklung geschaffen werden. Die Flächen sollen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zugeführt werden.

2. Geltungsbereich und Verfahren

2.1 Geltungsbereich

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Charlottenburger-/Berliner Straße“ befindet sich im Stadtteil Leverkusen-Steinbüchel. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Charlottenburger Straße, im Osten durch bestehende Wohnbebauung der Charlottenburger Straße und der Berliner Straße, im Süden durch die Berliner Straße und im Westen durch die Teltower Straße. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der als Anlage 1 beigefügten Planzeichnung zu entnehmen.
Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

2.2 Verfahren

Die Ziele des Verfahrens wurden am 12.04.2017 in einem Einleitungsantrag für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verdeutlicht. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen hat auf Antrag der Verfügungsberechtigten für die privaten Grundstücke (Frau Freyno) den Einleitungsbeschluss bereits am 19.06.2017 gemäß Vorlage Nr. 2017/1596 (Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens) gefasst. Der Rat der Stadt Leverkusen hat die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens die Vorlage 2017/1596) am 16.10.2017 beschlossen.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes soll nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße" erfolgen, für den der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erwirkt werden soll (siehe dazu auch Vorlage 2018/2351).
Der Begründung wird ein Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB als Teil B beigefügt.
Gemäß Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sollen zugleich die Fachämter und die Träger öffentlicher Belange eingebunden werden. Auf der Basis der aktuellen Planung sollen zusätzlich erforderliche Gutachten beauftragt und fachliche Stellungnahmen auf Basis der aktualisierten Planung initiiert und eingearbeitet werden.

3. Planungsbindungen

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Berliner Straße wird als Straße für den überwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen FNP der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Der Flächennutzungsplan soll zugunsten der Darstellung Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ „(SO H-N)“ geändert werden.

3.3 Landschaftsplan

Der Planbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans der Stadt Leverkusen. Gemäß dem Vorentwurf des neu aufzustellenden Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen ist eine Änderung dieser Vorgabe nicht vorgesehen.

3.4 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines nach Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH) gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes und befindet sich außerhalb einer 300 m Wirkzone.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße" vorgesehen, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ beabsichtigt.

Das Plangebiet ist durch den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8/62 „Spandauer Straße“ (Stand 1963) erfasst.

Die Festsetzungen sind nicht zeitgemäß. Der Bebauungsplan setzt für den westlichen Teil des Geltungsbereiches ein Mischgebiet in offener eingeschossiger Bauweise bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 fest. In dem östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet in offener eingeschossiger Bauweise bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,4 festgesetzt. Der im Geltungsbereich des hier in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindliche Teil der Charlottenburger Straße und Teltower Straße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Flächen der Berliner Straße befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Die Grundzüge der Planung mit Art und Maß der baulichen Nutzungen sind auf die neue Planung auszurichten. Insofern wird er mit seinen Festsetzungen zurücktreten und durch den in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III

„Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ überlagert.

3.6 Einzelhandelskonzept

Die Stadt Leverkusen hat jüngst das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept neu aufgestellt (Fortschreibung 2017), welches der Rat der Stadt Leverkusen am 18.12.2017 als gemeindliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat. In dem Einzelhandelskonzept kann das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Fettehenne“ eingeordnet werden.
Das Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen benennt für das „Nahversorgungszentrum Fettehenne“ Entwicklungspotenziale für eine Weiterentwicklung.
Im Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen wird für das Nahversorgungszentrum Fettehenne der Ausbau der derzeitigen Versorgungssituation in Form eines zusätzlichen Angebotes im periodischen Bedarf empfohlen.
Nach den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes verfügt der Stadtteil Steinbüchel im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel über eine Ausstattung von 0,17 m² Verkaufsfläche je Einwohner. In Schlebusch wird dieser Wert mit 0,25 m² angegeben. Im bundesdeutschen Durchschnitt kann ein Wert von ca. 0,40 m² Verkaufsfläche je Einwohner für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel angegeben werden. Somit ist in beiden Stadtteilen eine unterdurchschnittliche Verkaufsstättenausstattung, in Steinbüchel sogar eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung zu verzeichnen.
In Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) finden sich die verbindlichen Ziele und Grundsätze für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben. Unter Berücksichtigung der Darstellung des Regionalplans und der Lage des Plangebietes innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches kann den raumordnerischen Vorgaben in Bezug auf die Ziele 6.5.1 (Standort nur in allgemeinen Siedlungsbereichen) und 6.5.2 (zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen) entsprochen werden.
Für die Überprüfung des Ziels 6.5.3 (Beeinträchtigungsverbot: Keine wesentliche Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen von Gemeinden) wurde eine ergänzende gutachterliche Untersuchung durch das Büro CIMA Beratungs und Mangement GmbH aus Köln erarbeitet[1]. Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung wurde die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Leverkusener „Nahversorgungszentrums Fettehenne“ im Hinblick auf mögliche absatzwirtschaftliche und städtebauliche Folgewirkungen bewertet. Es konnte festgestellt werden, dass infolge der Realisierung des Planvorhabens in der geplanten Größenordnung und unter Berücksichtigung einer hohen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum nicht ausgeschlossen werden können. Dementsprechend erfolgte die Empfehlung einer Reduzierung des zu erwartenden Gesamtumsatzes des Planvorhabens durch eine verringerte Verkaufsflächendimensionierung bzw. durch die Besetzung der verfügbaren Flächen durch Anbieter mit entsprechend geringeren Flächenproduktivitäten.
Unter Berücksichtigung der im Rahmen der vorliegenden Untersuchung dargestellten reduzierten Verkaufsflächenkonzepte ist festzuhalten, dass es sich bei dem Planvorhaben um ein stadt- und regionalverträgliches Vorhaben handeln wird. Abschließend wird

[1] Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Leverkusen, Berliner Straße (Ortsteil Fettehenne), CIMA Beratung + Management GmbH , Köln, 04.07.2018

die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Fettehenne aus gutachterlicher Sicht in einer verträglichen, und dem Versorgungsauftrag des Nahversorgungszentrums entsprechenden Dimensionierung begrüßt.
Im parallel geführten Bebauungsplanverfahren werden betreiberspezifische Festsetzungen zur Begrenzung der Verkaufsflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.
Die Ziele des LEP NRW werden bei der Aufstellung des Bauleitplanes beachtet.

3.7 Vergnügungsstättenkonzept

Am 09.07.2018 hat der Rat der Stadt Leverkusen das Vergnügungsstättenkonzept als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen.
Der Empfehlung des Vergnügungsstättenkonzeptes folgend, sollen im parallel geführten Bebauungsplanverfahren Vergnügungsstätten in allen Nahversorgungszentren – und somit auch in dem „Nahversorgungszentrum Fettehenne“ – ausgeschlossen werden.

3.8 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Die Stadt Leverkusen hat durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (TÜV Rheinland) ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept erarbeiten lassen, welches im September 2015 als gemeindliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Die verbindliche Umsetzung der Inhalte erfolgt über die förmlichen Bauleitpläne und sonstige städtebauliche Instrumente.
Gemäß dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb der ermittelten angemessenen Achtungsabstände. Weitere Planungsvorgaben bestehen somit nicht.

3.9 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit im Norden durch einzelne Nahversorgungseinrichtungen sowie durch ein Gastronomiebetrieb genutzt, wobei einzelne Leerstände der, aus heutiger Sicht für den Kunden nicht mehr zeitgemäßen Ladenlokale verzeichnet werden können. Auf der Südseite dieser Bebauung befinden sich im Untergeschoss Garagen und Lagerflächen.
Aufgrund der nach Süden abfallenden Topografie des Plangebietes wird an dieser Stelle das Gelände durch die bestehende Bebauung um ein Geschoss abgefangen.
Südlich dieser Bebauung schließen weitere Garagen an, welche von der Teltower Straße erreicht werden können. Längs der Berliner Straße befinden sich mehrere Einzelgebäude, welche zumeist durch Wohnnutzung geprägt sind. Weitere Einzelhäuser mit Wohnnutzung befinden sich im Nordosten an der Charlottenburger Straße.
Das Umfeld des Plangebietes wird überwiegend wohnbaulich geprägt. Vereinzelt befinden sich gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen. In südliche Richtung lockert die Bebauungsstruktur auf, hier häufen sich Einfamilienhausanteile. Hingegen verdichtet sich in nördliche Richtung die Wohnbebauung durch mehrgeschossige Geschosswohnungsbauten.

3.10 Denkmalschutz

Das Gebäude Berliner Straße Nr. 39 ist als Baudenkmal eingetragen. Südlich der Berliner Straße befinden sich weitere eingetragene Baudenkmäler.

3.11 Infrastruktur

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Berliner Straße. Über den westlichen Verlauf der Berliner Straße kann die Leverkusener City sowie Bundesautobahn 3 erreicht werden. Ein guter Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz ist hierdurch gegeben.
Südwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 60 m Entfernung die Bushaltestelle Mathildenhof/Teltower Straße mit den Buslinien 208, 213, 215, 225 und N24. Das Plangebiet ist folglich an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.
Die fuß- und radläufige Erschließung und Anbindung an die Umgebung erfolgt über die bestehenden Straßen Berliner Straße, Charlottenburger Straße und Teltower Straße.
Die Ausstattung von sozialer Infrastruktur im Umfeld des Plangebietes ist gegeben. Nördlich des Plangebietes befindet sich an der Spandauer Straße der Kindergarten St. Matthias. Weiter nordöstlich befindet sich an der Brandenburger Straße die Astrid-Lindgren-Schule (Grundschule).

4. Städtebauliches Konzept und geplante Nutzung

Die heute untergenutzten Flächen sollen gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes überwiegend einer Handelsnutzung für die wohnortnahe Grundversorgung zugeführt werden. Es sollen weitere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe das Nahversorgungszentrum arrondieren. In den oberen Geschossen sind Wohnungen und Arztpraxen geplant. Die städtebauliche Konzeption sieht die Errichtung eines Nahversorgungszentrums vor, welches sich mit den Handelsnutzungen und den Parkgeschossen an der nördlichen und östlichen Seite des Plangebietes orientiert. Die beiden Hauptbetriebe, ein Lebensmitteldiscountmarkt und ein Drogeriemarkt, sollen im Nordosten des Plangebietes vorgesehen werden. Im Nordwesten sind Parkgeschosse auf zwei Ebenen geplant. Aufgrund der topografischen Situation soll das Gebäude den Höhenunterschied zwischen der nördlich gelegenen Charlottenburger Straße und der südlich gelegenen Berliner Straße weitgehend abfangen. Das Dach der Handelsnutzungen bildet somit ein zur Charlottenburger Straße hin orientiertes Plateau. Oberhalb der Handelsnutzungen sind von der Charlottenburger Straße zurückgesetzte Gebäude mit einer aufgehenden zweigeschossigen Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss geplant.
Im südlichen Teil des Plangebietes sind der Erhalt und die Revitalisierung des denkmalgeschützten Gebäudes Berliner Straße Nr. 39 geplant. Das denkmalgeschützte Gebäude wird durch die neu geplante Gebäudestruktur eingerahmt und wird auf einem Platz vor der Handelsnutzung freigestellt und inszeniert.
Es ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche von rund 1.240 m² und die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 670 m² geplant. Des Weiteren sind eine Apotheke und eine Bäckerei mit Café auf der unteren Ebene des Plangebietes geplant. In dem Gebäudeteil längs der Berliner Straße ist ein Gastronomiebetrieb geplant. Ferner wird in dem denkmalgeschützten Gebäude Berliner Straße Nr. 39, bezugnehmend auf die Historie, eine Nutzung durch Post/Lotto-Totto bzw. ein Kiosk aufgenommen. In den Obergeschossen des Gebäudes sind Wohnungen konzipiert.
Oberhalb der Handelsnutzungen sind insbesondere Wohnungen geplant, es sollen auch Wohnformen für betreutes und altengerechtes Wohnen vorgesehen werden. In einem der Gebäude ist eine Sozialstation geplant, hier können die Bewohner weitere Dienstleistungen in Anspruch nehmen. Alternativ könnte auch die Integration für preisgedämpften oder geförderten Wohnungsbau denkbar sein. Der frühere Fachbereich

Stadtplanung und Bauaufsicht hat in der Vorlage 2204/2013 „Handlungsprogramm Wohnen“ in der Anlage 1 zum Geschosswohnungsbau darauf hingewiesen, dass für den notwendigen zusätzlichen Bedarf an Geschosswohnungen bis 2030 nicht ausreichende Flächenpotentiale vorhanden sind. In diesem Rahmen hat eine Prüfung aller vorhandenen Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau stattgefunden. Der Standort zwischen Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße ist aus städtebaulicher Sicht geeignet für Geschosswohnungsbau. Entsprechend der Anlage 2 der oben genannten Vorlage wird auf den Potentialflächen in Privateigentum mit Eignung für geförderten Wohnungsbau die Umsetzung der Quote für den sozialen Wohnungsbau ebenfalls angestrebt. In den oberen Geschossen der Gebäudeteile, welche zur Berliner Straße ausgerichtet sind, sind zwei Arztpraxen vorgesehen.

Aufgrund der topografischen Situation des Plangebietes erfolgt die Erschließung der benannten Einzelhandelsnutzungen und gastronomischen Einrichtungen von der unteren Ebene der Berliner Straße. Die Planung sieht eine Zufahrt von der Berliner Straße, östlich des Denkmals und eine Zufahrt von der Teltower Straße vor. Es werden ausreichende Stellplätze für die geplanten Nutzungen in zwei Parkgeschossen und auch oberirdischen Stellplätzen vorgesehen.

4.1 Verkehrskonzept

Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt mit Anschluss an die umliegenden Straßen. Über den westlichen Verlauf der Berliner Straße kann die Leverkusener City sowie Bundesautobahn 3 erreicht werden. Ein guter Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz ist hierdurch gegeben. Südwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 60 m Entfernung die Bushaltestelle Mathildenhof/Teltower Straße mit den Buslinien 208, 213, 215, 225 und N24. Das Plangebiet ist folglich an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.
Die fuß- und radläufige Erschließung und Anbindung an die Umgebung erfolgt über die bestehenden Straßen Berliner Straße, Charlottenburger Straße und Teltower Straße.
Es ist eine Zufahrt von der Berliner Straße sowie der Teltower Straße zur Erschließung der zentralen Stellplatzfläche vorgesehen. Von der Zufahrt der Berliner Straße aus erfolgt die Anlieferung für die Handelseinrichtungen. Von der Charlottenburger Straße kann die obere Ebene erreicht werden.

Verkehrliche Auswirkungen der Neubebauung

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklung wurden im Rahmen einer vorläufigen Verkehrsuntersuchung[2] ermittelt und bewertet. Hierbei wurden auf Grundlage des erarbeiteten städtebaulichen Entwurfes die geplanten Nutzungen in Ansatz gebracht.
Im Ergebnis der vorläufigen Verkehrsuntersuchung kann das mit Umsetzung des Vorhabens induzierte Verkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden. Eine Beeinträchtigung angrenzender Bestandsstrukturen ist nicht zu erwarten.
Wegen der Sperrung der Rheinbrücke Leverkusen (A1/E37) für alle Kraftfahrzeuge >3,5 t und insbesondere nach der Errichtung der Schrankenanlage im Herbst 2016, hat sich u. a. im Bereich Berliner Straße die Verkehrslage verschlechtert. Die Berliner Straße gehört z. B. neben der Burscheider Straße zu den Verkehrswegen im Stadtgebiet,

[2] Verkehrsgutachten Nahversorgungszentrum Leverkusen - Fettehenne, Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, März 2017

die die staubedingten Ausweichverkehre (v. a. aus der A1-Strecke Burscheid – Kreuz Leverkusen) aufnehmen müssen. Im weiteren Planverfahren werden erforderliche Anpassungsmaßnahmen in einem fortzuschreibenden Verkehrsgutachten mit den zuständigen Dienststellen der Stadt zu koordinieren und ausführlich darzulegen sein.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur kann nach derzeitigem Kenntnisstand durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.
Innerhalb des Plangebietes ist ein Blockheizkraftwerk geplant. Dieses soll die erforderliche Wärmeversorgungen sowie auch in Teilen die Versorgung mit Strom sicherstellen.

In den umliegenden Straßen sind Schmutz- und Regenwasserkanäle sind im Trennsystem vorhanden. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers soll in die vorhandene Kanalisation in den umliegenden Straßen erfolgen. Die Art der Einleitung des Regenwassers ist im weiteren Verfahren zu koordinieren.

4.3 Boden/Altlasten

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind keine Altlasten oder Ablagerungen für das Plangebiet bzw. der Verdacht hierfür bekannt. Im weiteren Verfahren wird eine Bodenuntersuchung durchgeführt, um die Bodenqualität hinsichtlich des Tragverhaltens und möglicher Kontaminationen sowie hinsichtlich der Aufnahmefähigkeit für die Regenwasserversickerung und Maßnahmen des Bodenmanagements zu prüfen.

4.4 Immissionsschutz

Bedingt durch den öffentlichen Straßenverkehrslärm der Berliner Straße unterliegt das Plangebiet im Bestand einer Lärmvorbelastung. Hierzu trägt in den letzten Jahren vermehrt auch der durch die staubedingten Ausweichverkehre (v. a. aus der A1-Strecke Burscheid – Kreuz Leverkusen) hervorgerufene Verkehrslärm bei.

Neben den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wirken auch gewerbliche Lärmimmissionen aus dem Plangebiet auf die Umgebung sowie auf die geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes selbst ein. Die aus der Stellplatzanlage, den Anliefervorgängen sowie den Haustechnikanlagen resultierenden gewerblichen Lärmemissionen sind nach der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu beurteilen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung werden im weiteren Verfahren die Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm sowie die Auswirkungen durch den planbedingten Verkehr auf das Plangebiet und dessen Umgebung ermittelt und bewertet. Ebenfalls erfolgt eine Betrachtung der Gewerbelärmimmissionen in der schalltechnischen Untersuchung. Unter Berücksichtigung der heute vorhandenen Nutzung und der geplanten Nutzung kann insgesamt eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und folglich eine Erhöhung der verkehrsbedingten Lärmimmissionen erkannt werden.

4.5 Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Das Plangebiet wird als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. In dem Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen kann das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Fettehenne“ eingeordnet werden.

In Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ des LEP NRW finden sich die verbindlichen Ziele und Grundsätze für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben. Unter Berücksichtigung der Darstellung des Regionalplans und der Lage des Plangebietes innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches kann den raumordnerischen Vorgaben in Bezug auf die Ziele 6.5.1 (Standort nur in allgemeinen Siedlungsbereichen) und 6.5.2 (zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen) entsprochen werden.
Für die Überprüfung des Ziels 6.5.3 (Keine wesentliche Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen von Gemeinden) wurde eine ergänzende gutachterliche Untersuchung durch das Büro CIMA Beratungs und Mangement GmbH aus Köln erarbeitet. Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung wurde die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Leverkusener „Nahversorgungszentrums Fettehenne“ im Hinblick auf mögliche absatzwirtschaftliche und städtebauliche Folgewirkungen bewertet. Es konnte festgestellt werden, dass infolge der Realisierung des Planvorhabens in der geplanten Größenordnung und unter Berücksichtigung einer hohen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum nicht ausgeschlossen werden können. Dementsprechend erfolgte die Empfehlung einer Reduzierung des zu erwartenden Gesamtumsatzes des Planvorhabens durch eine verringerte Verkaufsflächendimensionierung bzw. durch die Besetzung der verfügbaren Flächen durch Anbieter mit entsprechend geringeren Flächenproduktivitäten.
Unter Berücksichtigung der im Rahmen der vorliegenden Untersuchung dargestellten reduzierten Verkaufsflächenkonzepte ist festzuhalten, dass es sich bei dem Planvorhaben um ein stadt- und regionalverträgliches Vorhaben handeln wird. Abschließend wird die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Fettehenne aus gutachterlicher Sicht in einer verträglichen, und dem Versorgungsauftrag des Nahversorgungszentrums entsprechenden Dimensionierung begrüßt.
Im parallel geführten Bebauungsplanverfahren werden betreiberspezifische Festsetzungen zur Begrenzung der Verkaufsflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.
Die Ziele des LEP NRW werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.

Änderungen des Flächennutzungsplanes sind gem. § 34 Abs. 1 LPIG mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abzustimmen. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wird der Änderungsentwurf an die Bezirksregierung Köln gesandt werden.

5. Geplante Darstellungen

Der FNP stellt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar.
Entsprechend den Zielen der Planung wird in der 14. Änderung gemäß § 1 Abs. 2 Ziff. 10 BauNVO eine Änderung des FNP zugunsten der Darstellung eines Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ (SO H-N) mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK max) von 2.100 m² vorgenommen.
Durch die beabsichtigte Darstellung kann auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die zur Umsetzung beabsichtigten Einzelhandelsbetriebe sowie die arrondierenden Nutzungen einschließlich der Wohnnutzung planungsrechtlich ermöglicht werden. Ferner wird die Voraussetzung für die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbe-

stimmung „Nahversorgungszentrum“ auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen. Die Darstellung folgt den Ergebnissen und Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen und beachtet die Zielaussagen des LEP NRW.

Teil B: Umweltbericht

6. Einleitung

6.1 Kurzdarstellung

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dabei sollen Inhalt, Prüfmethoden und Detaillierungsgrad für den jeweiligen Bauleitplan angemessen sein. Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht sind in Anlage 1 des BauGB dargestellt. Der Umweltbericht wird gem. § 2 a BauGB gesonderter Teil der Begründung zur Bauleitplanung und gemeinsam mit der zeichnerischen Plandarstellung öffentlich ausgelegt.

Folgende Entwürfe der Gutachten (Endfassung folgt im späteren Verfahren) wurden bei der Aufstellung des Bauleitplanes bisher verwendet und sind als Anlagen der Vorlage Nr. 2018/2351 des parallel betriebenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße" beigefügt:

- Anlage 5 der Vorlage Nr. 2018/2351 Artenschutzrechtliche Prüfung: ISR, (2017)
- Anlage 6 der Vorlage Nr. 2018/2351 Verkehrsgutachten : Ambrosius Blanke (Juli 2018)
- Anlage 7 der Vorlage Nr. 2018/2351 (Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Leverkusen, Berliner Straße [Ortsteil Fettehenne], CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, 04.07.2018).

Nach derzeitigem Stand werden folgende Gutachten bei der Aufstellung der Bauleitpläne noch einzubringen sein.

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Schalltechnische Untersuchung
- Bodenerkundung und hydrogeologisches Gutachten
- Denkmalpflege, Gutachten gegenüber Erschütterungen
- Ergänzendes Verkehrsgutachten

Der im rechtswirksamen FNP bislang als „Wohnbaufläche“ dargestellte und ca. 0,6 ha messende Änderungsbereich soll künftig als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ (SO H-N) dargestellt werden. Ziel ist, der Stärkung der Nahversorgung und der ergänzenden Wohnraumvorsorge Rechnung trägt zu tragen.
Das Plangebiet wird derzeit im Norden durch einzelne Nahversorgungseinrichtungen sowie einem Gastronomiebetrieb genutzt. Auf der Südseite dieser Bebauung befinden sich im Untergeschoss Garagen.
Südlich schließen weitere Garagen an, welche von der Teltower Straße erreicht werden können.

Längs der Berliner Straße befinden sich mehrere Einzelgebäude, welche meist durch Wohnnutzung geprägt sind. Das Gebäude Berliner Straße Nr. 39 ist als Baudenkmal eingetragen. Weitere Wohngebäude befinden sich im Nordosten an der Charlottenburger Straße.
Nur kleine Flächen entlang der Charlottenburger Straße und der Berliner Straße weisen eine Begrünung auf.
Es ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes und die Ansiedlung eines Drogeriemarktes geplant. Ferner wird in dem denkmalgeschützten Gebäude Berliner Straße Nr. 39, bezugnehmend auf die Historie, eine Nutzung durch ein Post-/Lotto-Totto-Gebäude aufgenommen. In den Obergeschossen sind Wohnungen geplant. Im östlichen Verlauf der Berliner Straße ist ein weiteres Gebäude straßenbegleitend mit einer Nutzung durch einen Bäcker mit Café sowie Gastronomie geplant. In den Obergeschossen sind ebenfalls Wohnungen konzipiert.

6.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Folgende Zielaussagen der Fachgesetze und Regelwerke sind im vorliegenden Planfall relevant:

Tab. 1: Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Regelwerken
Im Folgenden werden die aus den einschlägigen Fachgesetzten formulierten Ziele für die einzelnen Schutzgüter kurz aufgelistet.

Schutzgut	**Quelle**	**Zielaussage**
Tiere und Pflanzen	Bundesnatur-schutzgsetz /Landschafts-gesetz NW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt § 1a III BauGB

Boden/ Fläche	Bundesboden-schutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als • Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), • Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlicher Bodenveränderungen • Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderung • die Förderung der Sanierung schädlicher Boden-veränderungen und Altlasten
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushalts gesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswasserge setz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.
Klima	Landschaftsgese tz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Luft	Bundes- immis-sions- schutzge-setz	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erziehung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschafts- gesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Mensch	TA Lärm, BIm-SchG & VO DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch, Denkmalschutzgesetz NRW-	Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor negativen Einflüssen, Überbauung etc.

7. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Untersuchungsbereich ist der gesamte Änderungsbereich.

7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

7.1.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung

„Das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung umfasst sämtliche Funktionen der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können (BUNZEL 2005)“.

Lärmimmissionen

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hoch, wie den Ergebnissen der Umgebungslärmkartierung NRW zu entnehmen ist. Das Plangebiet liegt gemäß Lärmaktionsplan (Stufe II) der Stadt Leverkusen innerhalb des Lärmbrennpunktes 25. Als perspektivische Maßnahme für diesen Bereich wird im Gutachten zum Lärmaktionsplan ein lärmarmer Fahrbahnbelag aufgeführt. Durch den Lärmaktionsplan ist dieser Bereich ansonsten nicht erfasst.
Der Verkehrslärm im Plangebiet wird durch die in Auftrag zu gebenden Gutachten ermittelt.
Die Planung hat dafür Sorge zu tragen, dass entsprechend den ausgewiesenen Nutzungen die vorgeschriebenen Richtwerte nach TA–Lärm einzuhalten sind. Neben den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wirken auch gewerbliche

Lärmimmissionen aus dem Plangebiet auf die Umgebung sowie auf die geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes ein.
Entsprechend sind gutachterlich zu ermittelnde Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in die Planung aufzunehmen.

Lichtimmissionen

Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) gehören Lichtimmissionen zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. In diesem Sinne bestehen im Änderungsbereich keine lichtemittierenden Quellen.

Geruchsimmissionen:

Geruchsimmissionen sind im Plangebiet aufgrund landwirtschaftlicher Prozesse auf nahegelegenen landwirtschaftlichen Flächen sowie den angrenzenden Verkehrsstrukturen möglich, jedoch als temporäre bzw. Kurzzeitbelastungen zu verstehen.

Wohn- und Wohnumfeldfunktionen

In der Nähe des Plangebietes befinden sich siedlungsnahe Flächen für Erholung, Natursport und Naturerlebnis. Die befestigte Flur- und Grünstraße sowie abzweigende Feldwege werden von Naherholungssuchenden aufgesucht, oftmals auch für den Hundeauslauf.

7.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet stellt sich, bis auf wenige Grünflächen entlang der Charlottenburger und der Berliner Straße, ausschließlich als versiegelte Fläche, aus Verkehrs- und Gebäudestrukturen dar. Aufgrund der hohen Versiegelung stellt sich das Plangebiet hinsichtlich der biologischen Vielfalt als arten- und strukturarm dar. Im Rahmen einer Artenschutzprüfung wird das lokale Arteninventar im Plangebiet ermittelt.

7.1.3 Schutzgut Boden/Fläche/Altlasten/Kampfmittel

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind keine Altlasten oder Ablagerungen für das Plangebiet bekannt. Im weiteren Verfahren wird eine Bodenuntersuchung durchgeführt.
In der Bodenkarte BK50 des Geologischen Dienstes NRW wird für das Plangebiet ein Bodentyp dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine typische Parabraunerde - L31- (vereinzelt pseudovergleyt), die resultierend aus jungpleistozänem Löß in den oberflächennahen Horizonten aus stark lehmigem Schluff und schluffigem Lehm über lehmigem Schluff (vereinzelt karbonathaltig) besteht. Dieser Bodentyp ist aufgrund seiner Regelungs- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdiger Boden deklariert. Die Wertzahlen gemäß Bodenschätzung sind dementsprechend mit 65 bis 85 als hoch einzustufen.
Die im Plangebiet befindlichen Bodenareale sind nahezu vollständig versiegelt, sowie durch anthropogene Nutzung überlagert. In den versiegelten Flächen besteht eine Beeinträchtigung der Boden(teil)funktionen.
Durch den flächenanteilig hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet besteht für das Schutzgut Boden eine Vorbelastung.
Hinsichtlich der Bodenfunktionen und hinsichtlich der Bodenbelastungen sind zusätzliche Gutachten in Auftrag zu geben. Hinsichtlich dem Vorhandensein möglicher Kampfmittel ist eine Prüfung vorzunehmen.

7.1.4 Schutzgut Wasser

In der Hochwasserrisikokarte (HWRM_RL Risikokarte, Geobasis.nrw) wird das Plangebiet nicht als überschwemmungsgefährdetes Gebiet dargestellt.
Im Plangebiet befinden sich keine temporären oder dauerhaften Oberflächengewässer. Im weiteren Umfeld zum Plangebiet befindet sich der Ophovener Weiher.
Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet. Es sind keine Grundwassermessstellen vorhanden.
Das Plangebiet weist durch die versiegelten Flächen einen niedrigen Versickerungsgrad auf, der sich negativ auf den Boden-Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung auswirkt.
Grundsätzlich ist eine Niederschlagswasserversickerung im Rahmen der Verhältnismäßigkeit, technischen Umsetzbarkeit sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz (LWG) anzustreben. Hierfür ist die Bodenbeschaffung, -belastung und die Versickerungsfähigkeit zu prüfen.

7.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Klimatisch gesehen gehört das Plangebiet zum kollinen, rheinnahem Randklima der „Bergischen Hochflächen“ in der Großlandschaft „Bergisches Land“.
Der Landschaftsraum empfängt zwischen 1.000 und 1.100 mm Niederschlag im Jahresmittel, das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur schwankt zwischen 8 und 8,5° C. Die rheinnahe, tief gelegene Randzone des Bergischen Landes ist somit deutlich wärmer und trockener als das östlich anschließende Höhenland der Bergischen Hochflächen.
Die kleinklimatischen Eigenschaften des Plangebiets entsprechen aufgrund der Mischung von Klimaten des Freilands und der bebauten Fläche dem eines Vorstadtklimatops. Das Vorstadtklima bildet den Übergangsbereich zwischen den Klimaten der höher verdichteten Siedlungsstrukturen und den Klimaten des Freilandes. Es bewirkt als klimatischer Gunstraum, durch starke nächtliche Abkühlung, der Ausbildung von nächtlichen Überwärmungen (Verzerrung der Tagestemperaturamplitude) entgegen und sorgt so, in Bezug auf bioklimatische Eigenschaften, für ein optimales Wohn- und Schlafklima im entsprechenden Siedlungsbereich. Der hohe Anteil an offenen Grünflächen verhindert eine zu starke Luftmassen- und Oberflächenerwärmung und trägt so einen wichtigen Anteil zur Belüftung bei. Die vorhandenen Baumassen erzeugen eine erhöhte Windrauhigkeit und verhindern im Gegenzug durch ihre nächtliche Wärmerückstrahlung eine zu starke Abkühlung. Somit bleibt die Wärme- und Schwülebelastung ausgewogen niedrig.
Hinsichtlich der Lufthygiene wirken in Abhängigkeit der meteorologischen Gegebenheiten in geringem Maße Emissionen in Form von Luftschadstoffen sowie Stäuben durch Verkehre, Gewerbebetriebe und Hausbrand auf das Plangebiet ein. Verkehrsbedingter Emittent ist hier vorrangig die stärker frequentierte Berliner Straße. Hinsichtlich der klimatischen und lufthygienischen Belange bestehen für das Plangebiet lediglich geringe Vorbelastungen. Wegen der Sperrung der Rheinbrücke Leverkusen (A1/E37) für alle Kraftfahrzeuge >3,5 t und insbesondere nach der Errichtung der Schrankenanlage im Herbst 2016, hat sich u. a. im Bereich Berliner Straße die Verkehrslage verschlechtert, was sich negativ auf die lufthygienischen Belange auswirkt. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens erfolgt eine ergänzende Verkehrszählung, um die Eingangsdaten für die Verkehrsuntersuchung und die schalltechnische Untersuchung zu verifizieren. Hierdurch werden auch Rückschlüsse auf die Verschär-

fung der lufthygienischen Situation erwartet, sodass die Bewertung der Vorbelastung nochmals überprüft wird.

7.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes wird allseits durch die bestehenden Wohngebäude bestimmt. Die bestehenden Garagengebäude und die versiegelten Flächen bieten keine große Vielfalt im Landschaftsbild.
In Richtung Nordosten wird das Siedlungsgefüge durch offene Landschaftsbereiche und Ackerflächen aufgelockert. In Richtung Südwesten, Richtung zentrum nimmt die Siedlungsdichte zu.
Dem Landschaftsbild im Plangebiet kann aufgrund der anthropogenen Einflüsse der umliegenden Nutzungen insgesamt keine hohe Wertigkeit bzw. kein hoher Wiedererkennungs- und Orientierungswert zugeordnet werden.

7.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Fachwerkhaus Berliner Str. 39 in Leverkusen-Steinbüchel ist ein Baudenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NRW.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV.NRW.S.708), da das historische Gebäude bedeutend für die Geschichte des Menschen und für die Stadt Leverkusen ist. Diese historische Anlage ist dazu geeignet, die Entwicklungsgeschichte dieses Stadtteils und seiner Bewohner zu dokumentieren.
Laut Gutachten zum Denkmalwert[3] handelt es sich um ein, um 1800 errichtetes zweigeschossiges Fachwerkhaus mit Satteldach. Das Haus ist traufständig zur Berlin Straße in 5x2 Fensterachsen errichtet und hat eine Grundfläche von ca. 14 auf 9 m. Die zur Berliner Straße orientierte südliche Gebäudeseite besitzt eine verschieferte Schmuckfassade, die bereits um 1900, wahrscheinlich schon früher bestand. Ebenfalls verschiefert ist die westliche Giebelseite. Die östliche Giebelseite ist ähnlich ihres Pendants aufgebaut; achsensymmetrisch und im Dachgeschoss und Obergeschoss mit zwei Einzelfenstern bzw. einem Doppelfenster mit durchgehendem Mittelpfosten ausgeführt. Bis auf die nördliche Fassade haben alle Fenster Schlagläden aus Holz, diese sind schon in der Ansichtszeichnung von 1901 zu sehen und waren vermutlich schon bauzeitlich am Gebäude. Vor der Straßenfassade befinden sich fünf (historisch sind die vier linken) achteckige Sandsteinsäulen, die zum Anbinden von Pferden verwendet wurden.

7.1.8 Wechselwirkungen

Über die bei den Einzelschutzgütern berücksichtigten Wechselwirkungen hinaus (z. B. Bodenfunktion und Landschaftsbild) sind keine weiteren Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen bekannt.

7.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

7.2.1 Schutzgut Menschen/Bevölkerung

Im vorliegenden Fall würden die bestehenden Darstellungen des rechtswirksamen FNP bestehen bleiben.
Dieses hätte zur Folge, dass die Darstellung als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ „(SO H-N)“ zur Stärkung der Nahversorgung und der ergän-

[3] Gutachten zum Denkmalwert des Fachwerkhauses Berlin Str. 39 – Leverkusen – 21.07.2011

zenden Wohnraumversorgung nicht aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt werden könnte.
Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm belastet und die Berliner Straße wird weiterhin als Hauptverkehrsstraße genutzt. Der Großteil der Planfläche wird voraussichtlich weiterhin als Garage/Abstellfläche genutzt.
Es ist davon auszugehen, dass Bauvorhaben wie bisher als projektbezogene Einzelentscheidungen beantragt werden, bei denen schutzgutbezogene Belange in einer weiniger umfänglichen Form Berücksichtigung finden. Des Weiteren ist ein zunehmender Leerstand einzelner Gebäude möglich.

7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für das Plangebiet wird eine geringe Arten- und Strukturvielfalt erwartet. Bei Nichtdurchführung der Planung und der Fortführung der derzeitigen Nutzung ist anzunehmen, dass in Teilen Sukzession einsetzt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, baulich geschlossenen Gebäuden und der Lage des Plangebietes, ist jedoch davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin eine sehr geringe Funktion für Tiere und Pflanzen übernimmt.

7.2.3 Schutzgut Boden/Fläche/Altlasten/Kampfmittel

Bei gleichbleibender Nutzung werden sich, hinsichtlich des geringen Versiegelungsgrades und der Bodenbelastungen keine weitreichenden Veränderungen ergeben.

7.2.4 Schutzgut Wasser

Eine Nichtdurchführung der Planung wird keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser haben. Eine örtliche Versickerung kann weiterhin nicht stattfinden.

7.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Bei Fortführung der aktuellen Nutzung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.
Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Reduzierung der Verkehre erzielt.

7.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird sich nicht verändert.

7.2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es ist anzunehmen, dass keine neuen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet entstehen.

7.2.8 Wechselwirkungen

Über die bei den Einzelschutzgütern berücksichtigten Wechselwirkungen hinaus (z. B. Bodenfunktion und Landschaftsbild) sind keine weiteren Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen, bei gleichbleibender Nutzung, zu erwarten.

7.3 Prognose bei Durchführung der Planung

7.3.1 Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Erholung
Die umliegenden Naherholungsangebote und die südöstlich des Plangebietes gelegenen Grünflächen, sind weiterhin schnell zu erreichen.
Lärmbelastung:
Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung werden im weiteren Verfahren die Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm sowie die Auswirkungen durch den planbedingten Verkehr auf das Plangebiet und dessen Umgebung ermittelt und bewertet. Ebenfalls erfolgt eine Betrachtung der Gewerbelärmimmissionen in der schalltechnischen Untersuchung.

Lichtimmissionen:
Durch neue Gebäude- und Verkehrsstrukturen kommt es zu zusätzlichen, siedlungstypischen Lichtimmissionen. Für die Straßenbeleuchtung sowie die Außenbeleuchtung von Gebäuden ist der Einsatz moderner LED-Beleuchtungssysteme zu prüfen. Diese bieten sowohl aus energetischer Sicht als auch aus artenschutzrechtlichen Gründen Vorteile gegenüber konventionellen Lichtsystemen. Durch den zu erwartenden Anstieg des Verkehrsaufkommens sind weitere Lichtimmissionen möglich.

Geruchsimmissionen
Geruchsimmissionen sind im Plangebiet aufgrund landwirtschaftlicher Prozesse auf nahegelegenen landwirtschaftlichen Flächen sowie den angrenzenden Verkehrsstrukturen möglich, jedoch als temporäre bzw. Kurzzeitbelastungen zu verstehen.
Wohn- und Wohnumfeldfunktion
Im Plangebiet werden mit den geplanten Grün- und Gehölzstrukturen entlang der Stellplatz- und Straßenbereiche neue siedlungsnahe begrünte Flächen geschaffen.
Bewertung

Das Plangebiet schließt an bestehende Siedlungsstrukturen an. Im rechtswirksamen FNP der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll zugunsten der Darstellung Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ „(SO H-N)“ geändert werden. Durch diese Nutzungsänderung geht keine negative Auswirkung auf das Schutzgut Mensch im Bereich des Plangebietes und in dessen Umfeld aus.

7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit Durchführung der Planung und der Überbauung von bereits vorhandenen versiegelten/bebauten Flächen ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem Verlust von potenziellen Lebensräumen von Tieren und Pflanzen kommt.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung[4] sind nach der Auswertung der Naturschutzfachinformationssysteme, dem Abgleich der vorherrschenden Lebensraumtypen und Überprüfung von Ort mit hoher Sicherheit keine artenschutzrechtlichen Konflikte gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, die gegen eine Durchführung der Planung sprechen.

Das Planungskonzept sieht neben der Errichtung von kleinteiligen Grünstrukturen wie z. B. Gehölzstrukturen auch die Errichtung bzw. Entwicklung von großflächigen Dachbegrünungen vor, die dem Ausgleich von vorhabenbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft dienen. Am Straßenverlauf der Berliner Straße sollen im Zuge der Planmaßnahmen Grünstrukturen entwickelt werden, wodurch die ökologische Gesamtsituation und das Landschaftsbild verbessert werden.
Bewertung

Durch den parallel betriebenen Bebauungsplan werden Flächen festgesetzt und nach Umsetzung des Bebauungsplanes geschaffen, denen bei sachgemäßer Nutzung und Entwicklung eine höhere Bedeutung als Lebensraum zukommen wird. Es sind zudem Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorzusehen, um die Eingriffsintensität abzuschwächen. Für weitere Aussagen bleibt die Fertigstellung des Artenschutzgutachtens abzuwarten.

[4] Artenschutzprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ – ISR Haan – 15.05.2018

7.3.3 Schutzgut Boden/Fläche/Altlasten/Kampfmittel

Die Durchführung der Planung bewirkt im Plangebiet keine Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen. Die Nutzung der bislang versiegelten Flächen führt zu einer Umstrukturierung der ohnehin schon genutzten Flächen.
Die Überplanung der z. T. als schutzwürdig eingestuften Bodenareale mit hohem landwirtschaftlichen Potenzial führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Boden(teil-)Funktionen, da das Plangebiet bereits nahezu vollständig versiegelt und durch anthropogene Nutzungen überformt ist.
Im Rahmen des Planverfahrens soll ein Bodengutachten erstellt werden.

Bewertung
Durch die Planung werden voraussichtlich keine Teile des Plangebietes einer Neuversiegelung zugeführt. Es handelt sich bei den anstehenden Böden überwiegend um versiegelte Flächen. Für weitere Aussagen bleibt das Bodenschutzgutachten abzuwarten.

7.3.4 Schutzgut Wasser

Durch die Planung wird eine Gewerbe- und Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes vorbereitet. Die Bebauung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden, Verkehrsflächen und baulichen Nebenanlagen bedingt voraussichtlich keine Bodenversiegelungen, da das Plangebiet bereits nahezu vollständig versiegelt und durch anthropogene Nutzungen überformt ist. So kommt es zu keiner Beeinträchtigung des Boden-Wasserhaushaltes bzw. der Sickerfähigkeit und der Grundwasserneubildung.

Bewertung

Durch die Nutzung finden keine Verluste im Bereich der Boden(teil)funktionen statt. Eine Gefährdung der Grundwasserqualität ist nicht zu befürchten. Die Planung wird somit als vertretbar eingestuft.

7.3.5 Schutzgut Luft und Klima

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein stadtklimatisches Gunstgebiet, in dem keine übermäßige Luftbelastung zu erwarten ist.
Mit Umsetzung der Planung trägt das Vorhaben zur Verschärfung der Immissionssituation, im Bereich der Berliner Straße bei. Ergebnisse des Luftschadstoff-Screening Leverkusen 2017, vgl. „Bericht der Luftqualität in Leverkusen“ in der z.d.A: Rat-Mitteilung Nr. 11 vom 19.12.17, S. 300-302) ist, dass die Grenzwert-Überschreitung gem. 39. BImSchV auch mit Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten ist.
Bei einer im parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren vorgesehenen GFZ von 0,8 ist von einem hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet auszugehen. Das Maß der baulichen Nutzung soll über die GRZ, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull bestimmt werden.
Es soll garantiert werden, dass die Frischluftversorgung der angrenzenden Siedlungsflächen nicht erheblich beeinträchtigt wird. Durch Grün- und Kompensationsflächen sowie Anpflanzung von Straßenbäumen werden die negativen Effekte, die durch Senkung der Oberflächenrauigkeit im Bereich der Bebauung einhergehen, auf ein vertretbares Maß reduziert.

Erhebliche Auswirkungen durch das Volumen und die Kubaturen der Baukörper, beispielsweise als Barriere für Frischluftbewegungen oder als Kanal für Winde, sind nicht zu befürchten. Durch die geringe Gebäudehöhe und die Anordnung der Gebäude können diese Effekte stark reduziert bzw. vermieden werden.

Bei der Planung wird dennoch darauf geachtet, dass Orte, in denen sich Menschen dauerhaft aufhalten möglichst weit abseits der Hauptemittenten (Berliner Straße) errichtet werden.

Bewertung
Eingriffe in Schutzgüter Luft und Klima sind durch die neue Nutzung nicht zu erwarten. Die Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Plangebietes als gering einzustufen. Die Planung wird somit als vertretbar eingestuft.

7.3.6 Schutzgut Landschaft

Die Wohnbebauung soll in aufgelockerter, ortsüblicher Bauweise am Ortsrand von Leverkusen-Steinbüchel erfolgen. Die grundlegenden Landschaftsbezüge zu den südöstlich gelegenen Strukturen bleiben bei der geplanten Nutzung des Plangebietes erhalten. Das Gebäude Berliner Straße Nr. 39 ist als Baudenkmal eingetragen und soll im Zuge der Umstrukturierung des Plangebietes berücksichtigt und revitalisiert werden. Ferner wird in dem denkmalgeschützten Gebäude, bezugnehmend auf die Historie, eine geplante Nutzung durch ein Post-/Lotto-Totto-Geschäft aufgenommen.
Straßen-, Stellflächen- und Dachbegrünung und andere Anpflanzung tragen zu einer landschaftsästhetischen Aufwertung des Plangebietes bei. Durch die geplante Integrierung und Revitalisierung des Baudenkmals wird gewährleistet, dass ein einheitliches Bild mit den bestehenden Siedlungsstrukturen geschaffen wird.
Bewertung
Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts-/Landschaftsbildes wird durch die geplanten grünordnerischen und stadtplanerischen Vorgaben ausgeschlossen. Die Planung ist als unbedenklich einzustufen.

7.3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Gebäude Berliner Straße Nr. 39 ist als Baudenkmal eingetragen und soll im Zuge der Umstrukturierung des Plangebietes berücksichtigt und revitalisiert werden.
In Abstimmung mit dem LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland ist das Fachwerkwohnhaus in Leverkusen-Steinbüchel, Berliner Str. 39, ein Baudenkmal im Sinne des § 2 DSchGNW.
Der Denkmalwert ist aus architektonischen, baugeschichtlichen, wissenschaftlichen, ortsgeschichtlichen, sozialgeschichtlichen und volkskundlichen, städtebaulichen sowie Gründen für die Geschichte von Wirtschaft und Verkehr gegeben. An dem Erhalt der Anlage besteht daher ein öffentliches Interesse.

Bewertung
Es sind keine negativen Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten. Die Planung ist als unbedenklich einzustufen.

7.3.8 Wechselwirkungen

Durch die Planung werden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern hervorgerufen. Es handelt sich hierbei jedoch um die im Rahmen der Einzelschutzgüter geprüften und dargestellten Wechselwirkungen, welche als unbedenklich einzustufen sind. Es sind keine weiteren Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen bekannt.

Bewertung
Die Planung wird in Bezug auf mögliche Wechselwirkungen zwischen Naturgütern als unbedenklich eingestuft.

8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die gesetzliche Grundlage für die Wahrung der Belange im Rahmen der naturhaushaltlichen Eingriffsermittlung bildet das BNatSchG und das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in Verbindung mit dem BauGB.
Ziel des Naturschutzes ist es demzufolge, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.
Dementsprechend sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden und, wenn nicht vermeidbar, auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Gemäß BNatSchG werden im Rahmen der Eingriffsregelung folgende Maßnahmentypen unterschieden, um negativen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu begegnen:

Minderungsmaßnahmen

Minderungsmaßnahmen dienen dem Schutz vor sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen u. a. durch sorgfältige Bauausführung, durch landschaftsgerechte Einbindung des Bauwerkes (Gestaltung), aber auch durch Berücksichtigung der Kriterien des ökologischen Planens und Bauens.
Beeinträchtigungen, die nicht durch Minderungsmaßnahmen vermieden werden können, sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen)

Mit Ausgleichsmaßnahmen werden gleichartige Landschaftselemente und Landschaftsfunktionen ersetzt (z. B. Ausgleich des Verlustes von Feldgehölzen durch entsprechende Neuanpflanzung innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung).
Ersatzmaßnahmen dienen demgegenüber der Stärkung gleichwertiger Ersatzfunktionen (z. B. Förderung des natürlichen Entwicklungspotenzials einer Fläche als Kompensation der Potenzialverluste durch Überbauung und Versiegelung an anderer Stelle).
Als Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, sind in der Regel solche zu wählen, die zurzeit eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen und durch relativ kleine Maßnahmen eine erhebliche Wertsteigerung erfahren können.
Im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum parallel zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren betriebenen Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße" werden die Ausgleichsmaßnahmen und Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen detailliert erläutert und die Eingriffe sowie der Ausgleich bilanziert. Als Maßnahme zum Ausgleich kann teilweise eine Begrünung der Dachflächen der geplanten Märkte benannt werden. Die Dachflächen dienen teils der Außenflächen für die Nutzungen (u. a. Wohnungen) der aufgehenden Gebäude längs der Charlottenburger Straße. Hier ist eine intensive Begründung der Dachflächen geplant. Des Weiteren ist eine extensive Begründung bei den aufgehenden Gebäuden beabsichtigt. Zudem gehen von den geplanten Straßen- und Quartiersbäumen positive Effekte auf Natur und Landschaft aus, die im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt sind.
Im Rahmen der Bauleitplanung regelt § 1a BauGB die Umsetzung der Eingriffsregelung insoweit, als eine Unterscheidung zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht vorgesehen ist und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ausdrücklich der planerischen Abwägung unterliegt.

Verbindlich sind prinzipiell nur Maßnahmen, die auch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festgesetzt werden. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren können keine nachträglichen Forderungen erhoben werden.

Im Folgenden werden die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen zusammengefasst:

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Durch die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung festgestellten Lärmimmissionen im Plangebiet werden im zum parallel zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren betriebenen Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße" aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festgesetzt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Konzentration der Baumaßnahmen auf einen möglichst kurzen Zeitraum (möglichst außerhalb der Vegetationsperiode und außerhalb der Reproduktionszeit der Tiere).
Rodungsarbeiten und sonstige Rückschnitte an Gehölzen sind aus Gründen des Vogelschutzes gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./ 29.02. des Folgejahres durchzuführen.
Die Baufeldräumung erfolgt zur Sicherheit aus Vogelschutzgründen außerhalb des Hauptbrutzeitraumes ab 01.07. eines Jahres bis 28./ 29.02. des Folgejahres. Andernfalls ist eine gutachterliche Kontrolle vor der Baufeldräumung durchzuführen.
Bäume und sonstige Gehölze sind, sofern sie nicht gerodet werden, vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen. Hierfür sind beispielsweise Maßnahmen zum Stammschutz vorzusehen und das Überfahren bzw. die Lagerung von Baumaschinen, Betriebsstoffen und Materialien im Wurzelbereich (entspricht Kronentraufbereich) zu vermeiden (entsprechend der DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Schutzgut Boden / Wasser

Für Bodenarbeiten ist die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) einzuhalten.
Sofern möglich: Verbleib des unbelasteten Bodenaushubs im Gebiet, z. B. Zwischenlagerung in Erdmiete bzw. Weiterverwendung des fruchtbaren Oberbodens auf angrenzenden Ackerschlägen.
Notwendige Befahrungszeiten durch Baufahrzeuge sollen möglichst zu geeigneten Zeiten (z. B. Bodenfrost; längere Trockenperioden) erfolgen.
Soweit technisch möglich: flächensparende Lagerung von Baustoffen und Erdmaterial; keine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der vorgesehenen Baustelle und Zuwegung.
Beseitigung aller Anlagen der Baustelleneinrichtung nach Beendigung der Bauphase.
Betankung und Wartung von Baumaschinen nur auf versiegelten Flächen.
Versickerung anfallender Niederschläge vor Ort.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die geplante Anlage von Grünbedachungen sowie Grünstrukturen entlang der Stellplätze und anzupflanzenden Straßenbäume gehen positive Effekte auf das Lokalklima aus.

Schutzgut Landschaft

Durch die Anlage von Grün-/Ausgleichspflanzungen und durch die Pflanzungen von Straßen- und Quartiersbäumen, sowie dem Erhalt des Baudenkmals sollen die Eingriffe in das Landschaftsbild vermindert werden.

Externe Kompensation
Eingriffe, die durch den zum parallel zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren betriebenen Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße" vorbereitet werden, sind gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen in Gänze auszugleichen.

Die im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargelegte Überkompensation ist dem Eingriffsverursacher im Zuge weiterer Bauleitplanungsverfahren im Stadtgebiet Leverkusen als Ausgleichsleistung im Sinne einer Ökokontoleistung anzurechnen.

8.1 Einsatz erneuerbarer Energien / Energieeffizienz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) auszuführen. Entsprechende Nachweise sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung oder im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

8.2 Gefahrenschutz / Risiken/ Katastrophen

Im Plangebiet oder dessen Umfeld befinden sich keine Störfallbetriebe oder andere Einrichtungen, von denen eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ausgeht. Erhöhte Gefährdungen des Plangebietes durch Hochwasser sind nicht gegeben. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Angaben zum Katastrophenschutz, bspw. zu Brandschutz und Feuerwehreinsätze, zu machen.

8.3 Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

Derzeit sind keine Planungen im Umfeld des Plangebietes bekannt, von denen kumulative Wirkungen ausgehen können.

8.4 Baubedingte Beeinträchtigungen

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen ist darzustellen, ob und wie durch Baustellen baubedingte Beeinträchtigungen vorbereitet werden. Hierunter fallen Lärm- und Luftschadstoffemissionen durch den Baustellenverkehr und die Bauarbeiten sowie Behinderungen des örtlichen Verkehrs durch den Baustellenverkehr.

8.5 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung oder den nachgelagerten Abbruch- und Baugenehmigungsverfahren ist darzustellen, wie entsprechende Nachweise zu führen sind.
Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die Wohnnutzung sind gemäß den örtlichen Vorgaben durch die kommunale Abfallbeseitigung bzw. der kommunalen Abwasserbehandlung zu entsorgen und zu behandeln. Hierzu sind entsprechende Angaben auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu machen.

8.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung sieht die Schaffung von neuen Einzelhandelsbetrieben, neuen Wohngebieten und Grünflächen vor. Derzeit stellt sich die Situation am Wohnungsmarkt in der Stadt Leverkusen sowie im Großraum Rhein-Ruhr als angespannt dar. Durch die Planung wird das Angebot an familienfreundlichem Wohnraum nahe den urbanen Zentren erweitert und der Standort Leverkusen-Steinbüchel gestärkt. Die Planung lässt sich aus den Zielen des Flächennutzungsplanes ableiten.
Eine tiefergehende Betrachtung anderweitiger Planungsziele erfolgte nicht. Dies ist einerseits damit zu begründen, dass das Investoreninteresse an Gewerbe- und Wohnbauland überwiegt, anderseits auch die übergeordneten Ziele des wirksamen Flächennutzungsplanes eine andere Nutzung im Plangebiet ausschließen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass solche Nutzungen aufgrund der hiervon ausgehenden Emissionen den gesetzlichen Grenzwerten in den angrenzenden Wohnnutzungen ggf. widerspricht.

9. Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen

Die Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden/Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern können unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen als vertretbar bis unbedenklich eingestuft werden.

10. Zusätzliche Angaben

10.1 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung (verwendeten technische Verfahren)

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Gliederung anhand der Vorgaben des
§ 2a BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB vorgenommen. Die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß den Vorgaben des
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in den Umweltbericht eingearbeitet worden.
Inhaltlich sind alle direkten und indirekten Umweltauswirkungen bei einer Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigt.
Folgende Entwürfe der Gutachten (Endfassung folgt im späteren Verfahren) wurden bei der Aufstellung des Bauleitplanes bisher verwendet und sind als Anlagen der Vorlage Nr. 2018/2351 des parallel betriebenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße" beigefügt:

- Anlage 5 der Vorlage Nr. 2018/2351 Artenschutzrechtliche Prüfung: ISR, (2017)
- Anlage 6 der Vorlage Nr. 2018/2351 Verkehrsgutachten : Ambrosius Blanke (Juli 2018)
- Anlage 7 der Vorlage Nr. 2018/2351 (Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Leverkusen, Berliner Straße [Ortsteil Fettehenne], CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, 04.07.2018).

Nach derzeitigem Stand werden folgende Gutachten bei der Aufstellung der Bauleitpläne noch einzubringen sein.

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

- Schalltechnische Untersuchung
- Bodenerkundung und hydrogeologisches Gutachten
- Denkmalpflege, Gutachten gegenüber Erschütterungen
- Ergänzendes Verkehrsgutachten.

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung
Die räumliche Abgrenzung des Plangebiets ist gemäß Anlage 1 dargestellt. Inhaltlich sind alle direkten und indirekten Umweltauswirkungen bei einer Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt.

10.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Ermittlung der Umweltauswirkungen waren keine besonderen technischen Verfahren notwendig. Die zur Verfügung stehenden Unterlagen können die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB überwiegend ausreichend ermitteln, beschreiben und bewerten. Derzeit sind weitere ergänzende Gutachten in Bearbeitung oder in Abstimmung. Die Ergebnisse dieser Gutachten werden im weiteren Verfahren in den Umweltbericht eingearbeitet, um technische Lücken oder fehlende Kenntnisse auszuschließen.

10.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitorings

Ein Monitoring dient der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen können. Das Monitoring wird durch die zuständigen Behörden der Stadt Leverkusen sichergestellt (Einhaltung der in den Fachgutachten und Bebauungsplan festgesetzten Bestimmungen zum Schutz der Umwelt/Schutzgüter, Überwachung der Entwicklungsziele von Kompensationsmaßnahmen). Weitergehende Monitoringmaßnahmen sind aufgrund der geringen Eingriffsintensität nicht zu erwarten.

11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel der Stadt Leverkusen ist, für die heute untergenutzten Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer vorwiegenden Handelsnutzung für die wohnortnahe Grundversorgung zu schaffen. Daneben sollen weitere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe und Wohnnutzungen das Nahversorgungszentrum arrondieren. Mit der
14. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Charlottenburger-/Berliner-Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden. Parallel erfolgt die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“.
Die Gliederung der einzelnen Schutzgüter dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter sowie der Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern:

- Menschen/ Bevölkerung
- Tiere und Pflanzen

- Boden/ Fläche/ Altlasten/ Kampfmittel
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Änderung des FNP führt zu einer Veränderung der planungsrechtlichen Darstellungen und Rahmenbedingungen im Plangebiet.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter voraussichtlich nicht als negative nachteilige Beeinträchtigungen zu bewerten.
Durch den aktuellen Bestand ist die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum von Tieren und Pflanzen als gering einzustufen.
Erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Mensch werden durch die Planung voraussichtlich nicht vorbereitet. Im Bebauungsplan wird durch Festsetzungen geregelt, dass die gesetzlichen Grenzwerte und die gesetzlichen Vorgaben zu den einzelnen Schutzgütern eingehalten werden.
Für differenziertere Aussagen bleiben die ausstehenden Gutachten abzuwarten.

Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung

12. Auswirkungen der Planung und Abwägung

Mit der Änderung des FNP soll eine Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in dem zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Fettehenne“ vollzogen werden. Es zeigt sich, dass die wohnortnahe Grundversorgung für die Stadtteile Steinbüchel und
Schlebusch im nahen Umfeld unzureichend ist. Insbesondere im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel verfügen die beiden Stadtteile über eine unterdurchschnittliche bzw. deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung je Einwohner.
Die Stadt Leverkusen ist daher bestrebt, das Nahversorgungsangebot innerhalb des Plangebietes zu verbessern, um den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Fettehenne“ zu stärken. Dadurch soll das Nahversorgungsangebot für Steinbüchel, aber auch den angrenzenden Stadtteil Schlebusch verbessert werden. Die Entwicklung entspricht der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen und folgt den Zielen der Landesplanung. Ebenfalls soll der Wohnraumnachfrage mit Umsetzung der Planung nachgekommen werden, es ist die Realisierung von Wohnungen in den Obergeschossen geplant.
Entsprechend den Zielen der Planung soll eine Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten der Darstellung eines Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ „(SO H-N)“ vorgenommen werden.
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde in einer vorläufigen Verkehrsuntersuchung der Nachweis der Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur erarbeitet. Im Ergebnis kann auch mit Umsetzung der Planung an allen relevanten Knotenpunkten der Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden. Eine übermäßige verkehrliche Beeinträchtigung angrenzender Bestandsstrukturen ist nicht zu erwarten.
Im Rahmen der parallel geführten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung sowie die Lärmeinwirkungen auf das Vorhaben bewerten und geeignete Festsetzungen vorsehen zu können.
Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im parallel zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren betriebenen Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße" ermittelt. Es wird ein entsprechender Ausgleichsbedarf ermittelt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden mit Aufstellung des Bauleitplans im weiteren Verfahren geprüft. Für das Vorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Ergebnis sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, die gegen eine Durchführung der Planung sprechen.

13. Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	ha	Geplante Darstellung	ha
Wohnbaufläche	0,6	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ VK max 2.100 m²	0,6

14. Verfahren

Als nächste Verfahrensschritte ist die Aufstellung des Bauleitplans und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen.

Leverkusen, 10.08.2018

Petra Cremer
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung