Anlage 3
zur Vorlage 2020/3405

STADT LEVERKUSEN

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

- Entwurf
Begründung mit Umweltbericht zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange -

Stand: Juni 2020

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 7

3.5 Bestehendes Planungsrecht 7

3.6 Einzelhandelskonzept 7

3.7 Vergnügungsstättenkonzept 7

3.8 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept 8

3.9 Vorhandene Nutzung 8

3.10 Denkmalschutz 8

3.11 Infrastruktur 8

4. Städtebauliches Konzept und geplante Nutzung 9

4.1 Mobilität 9

4.2 Ver- und Entsorgung 11

5. Darstellung des Flächennutzungsplanes 11

6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung 12

1. Einleitung 14

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplanes 14

1.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen 14

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 18

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) 18

2.1.1 Schutzgut Menschen/Bevölkerung 18
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 19
2.1.3 Schutzgut Boden/Fläche 19
2.1.4 Schutzgut Wasser 20
2.1.5 Schutzgut Klima und Luft 21
2.1.6 Schutzgut Landschaft 22
2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 22
2.1.8 Wechselwirkungen 22

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) 22
2.2.1 Schutzgut Menschen/Bevölkerung 23
2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen....23
2.2.3 Schutzgut Boden/Fläche 23
2.2.4 Schutzgut Wasser 23
2.2.5 Schutzgut Luft und Klima....23
2.2.6 Schutzgut Landschaft....23
2.2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter....24
2.2.8 Wechselwirkungen 24
2.3 Prognose bei Durchführung der Planung 24
2.3.1 Schutzgut Mensch....24
2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen....25
2.3.3 Schutzgut Boden/Fläche 25
2.3.4 Schutzgut Wasser 26
2.3.5 Schutzgut Luft und Klima....27
2.3.6 Schutzgut Landschaft....27
2.3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter....27
2.3.8 Wechselwirkungen 28

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 28
3.1 Beschreibung grünordnerischer Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen 28
3.2 Einsatz erneuerbarer Energien/Energieeffizienz 28
3.3 Gefahrenschutz/Risiken/Katastrophenschutz 28
3.4 Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen 28
3.5 Baubedingte Beeinträchtigungen 28
3.6 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 29
3.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen 29
3.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 29
3.9 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen 29

4. Zusätzliche Angaben 29
4.1 Monitoring 29
4.2 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung 30
4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 30

5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung....30

Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung....33

1. Auswirkungen der Planung und Abwägung 33

2. Flächenbilanz....34

Teil A: Grundlagen und Planung

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Eigentümerin des Areals im Bereich „Charlottenburger Straße/Berliner Straße“ in Leverkusen-Fettehenne strebt kurzfristig eine Entwicklung ihrer Grundstücke zu einem Nahversorgungszentrum mit arrondierenden Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie Wohnungen an.

Die Grundstücke werden derzeit vorwiegend als untergenutzter Einzelhandelsstandort und als Garagenhof 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 Voraussetzungen für ein Nahversorgungszentrum mit arrondierenden Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie Wohnungen zu schaffen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ eingeleitet werden. In einem Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen mit der 14. Änderung des FNP für den Bereich „Charlottenburger Straße/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 in fußläufiger Entfernung.

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 ergänzende Wohnangebote neben den geplanten Nahversorgungseinrichtungen innerhalb des Plangebietes zu entwickeln.

Durch die Umsetzung der Planung kann eine Ausnutzung der derzeit untergenutzten 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 Flächennutzungsplanes für den Bereich „Charlottenburger Straße/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 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“.

Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen wurde am 10.09.2018 der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst (Vorlage 2018/2367). Analog gilt dies für den parallel betriebenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße": Einleitungsbeschluss am 16.10.2017 (Vorlage 2017/1596); Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 10.09.2018 (Vorlage 2018/2351).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit von Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanverfahren fand in der Zeit vom 06.11.2018 bis 04.12.2018 statt. Mit Einleitung durch die Bürgerinformationsveranstaltung am 06.11.2018 konnten die Planungsunterlagen ab 07.11.2018 für die Dauer von 4 Wochen bis 04.12.2018 durch Aushang sowie durch das Internet eingesehen werden.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung

Insgesamt sind keine schriftlichen Äußerungen aus der Öffentlichkeit beim Fachbereich Stadtplanung eingegangen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden erfolgten Äußerungen bezogen sich überwiegend nicht auf Inhalte der Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes:

- Hinweise zur Verkehrserschließung und Verkehrsbelastung,

- Hinweise zum Einzelhandel,
- Hinweise zur Ver- und Entsorgung,
- Informationen und Hinweise zu Leitungstrassen und Richtfunkstrecken,
- Löschwasserversorgung und Zugänglichkeit für die Feuerwehr.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und in den Bauleitplanverfahren weitgehend berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren wurde die Planung u. a. auf Grundlage der während der frühzeitigen Beteiligung eingebrachten Anregungen modifiziert und konkretisiert.

Als wesentliche Anpassung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Beteiligung sind insbesondere die Regulierungen zum Einzelhandel zu nennen. So wurde die vorgesehene Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von ursprünglich 1.150 m² auf 800 m² reduziert, um – unabhängig vom späteren Betreiber – nennenswerte Auswirkungen des Vorhabens auf umliegende Zentrale Versorgungsbereiche ausschließen zu können (siehe Kapitel A 5 und A 6).

Als nächster Verfahrensschritt finden die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Gemäß dem seit 29.05.2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) kann es zu Abweichungen der üblichen Modalitäten im Hinblick auf die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie der umweltrelevanten Stellungnahmen, Gutachten und sonstigen Unterlagen sowie bezüglich Beratungen, Koordinationen und Konsultationen kommen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der öffentlichen Auslegung werden mit der Bekanntmachung im Amtsblatt veröffentlicht.

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 Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll zugunsten der Darstellung Sondergebiet „Nahversorgung/Dienstleistung/Wohnen“ (SO N-DW) geändert werden.

3.3 Landschaftsplan

Der Planbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen.

3.4 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

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

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Der Planbereich liegt weitgehend im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8/62 „Spandauer Straße“ aus dem Jahr 1963.

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.

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 Bebauungsplan wird die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum, Dienstleistungen und Wohnen“ beabsichtigt.

3.6 Einzelhandelskonzept

Die Stadt Leverkusen hat das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept neu aufgestellt (Fortschreibung 2017). Dieses hat der Rat der Stadt Leverkusen am 18.12.2017 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. In dem Einzelhandelskonzept kann das Plangebiet innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Fettehenne“ eingeordnet werden.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen benennt für das Nahversorgungszentrum Fettehenne Entwicklungspotenzial für einen Ausbau der derzeitigen Versorgungssituation in Form eines zusätzlichen Angebotes im periodischen Bedarf.

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 Verkaufsflächenausstattung, in Steinbüchel sogar eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung, zu verzeichnen.

3.7 Vergnügungsstättenkonzept

Am 09.07.2018 hat der Rat der Stadt Leverkusen das Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Der Empfehlung des Vergnügungsstättenkonzeptes folgend, sollen in parallel geführten Bebauungsplanverfahren Vergnügungsstätten in allen Nahversorgungszentren – und somit auch in dem Nahversorgungszentrum Fettehenne – ausgeschlossen werden.

Im parallel zur 14. FNP-Änderung aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III wird keine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorgesehen.

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 Abstände/Sicherheitsabstände. Weitere Planungsvorgaben bestehen somit nicht.

3.9 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit im Norden durch einzelne Nahversorgungseinrichtungen sowie durch einen 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 gibt es gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen. In südliche Richtung lockert die Bebauungsstruktur auf, hier häufen sich Einfamilienhausanteile. Hingegen verdichtet sich in nördlicher Richtung die Wohnbebauung durch mehrgeschossige Geschosswohnungsbauten.

3.10 Denkmalschutz

Das Gebäude Berliner Straße 39 ist als Baudenkmal eingetragen.

3.11 Infrastruktur

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Berliner Straße. Über den westlichen Verlauf der Berliner Straße können die Leverkusener Innenstadt sowie die Bundesautobahnen A 1 und A 3 erreicht werden. Ein guter Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz ist hierdurch gegeben.

Südwestlich des Plangebietes liegt in ca. 60 m Entfernung die Bushaltestelle Teltower Straße, die durch die Buslinien 208 und SB 22 bedient wird. 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 39 geplant. Das denkmalgeschützte Gebäude wird durch die neu geplante Gebäudestruktur eingerahmt und auf einem Platz vor der Handelsnutzung freigestellt und inszeniert.

Es ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche von rund 800 m² und die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 750 m² geplant. Dieses Einzelhandelsangebot wird ergänzt durch kleinere Ladeneinheiten (z. B. für Apotheke, Bäckerei, Gastronomie, Lotto-Toto, Blumenladen) auf der unteren Ebene des Plangebietes mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 350 m².

Oberhalb der Handelsnutzungen sind insbesondere Wohnungen geplant. In den oberen Geschossen der Gebäudeteile, zur Berliner Straße ausgerichtet, sind ggf. auch Arztpraxen und Büronutzungen denkbar.

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 Mobilität

Es ist eine Zufahrt von der Berliner Straße sowie der Teltower Straße zur Erschließung der zentralen Stellplatzfläche vorgesehen. Auf der unteren Ebene sind 25 oberirische

Stellplätze und 43 Stellplätze im Parkgeschoss vorgesehen. In dem oberen Parkgeschoss sind weitere 48 Stellplätze geplant.

Der Anlieferverkehr soll über die Zufahrt an der Berliner Straße in das Plangebiet geleitet werden. Um die Anlieferungsprozesse möglichst störungsfrei für den sonstigen Verkehr abwickeln zu können, wird im Erdgeschoss zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt sowie dem unteren Parkdeck eine überdachte Anlieferzone vorgesehen. Zum Schutz von Fußgängern und den Gebäuden – insbesondere dem denkmalgeschützten Bau der Berliner Straße 39 – werden im Plangebiet z. T. Poller entlang der Fahrbahnbegrenzungen aufgestellt.

Von der Charlottenburger Straße können die obere Ebene und die hier geplanten 12 Stellplätze im Osten erreicht werden.

Im Norden des Plangebietes soll ein Teil der Charlottenburger Straße in das Baugebiet einbezogen werden. An dieser Stelle befinden sich heute 11 schräg zur Straße sowie 5 längs zur Straße ausgerichtete Parkplätze, der Gehweg wird an der südlichen Seite geführt. Zukünftig sollen 11 Längsstellplätze ausgebildet werden. Der Gehweg wird sodann weiter nach Norden zugunsten des Baugebietes verlagert.

Die Stadt Leverkusen verfolgt das Ziel einer Stärkung des Umweltverbundes am Modal Split sowie einer möglichst umweltfreundlichen Verkehrsabwicklung. Durch die Planung werden eine Umstrukturierung und Nutzungsintensivierung an einem integrierten Standort vorbereitet. Dadurch ist grundsätzlich mit einem niedrigeren, zusätzlich hervorgerufenen Verkehrsaufkommen zu rechnen als durch die Entwicklung autoaffiner Standorte in Stadtrandlagen.

Durch die Stärkung der Nahversorgung am Standort Fettehenne wird für die Bewohner der umliegenden Wohnsiedlungen sowie der projektierten Wohngebäude die Möglichkeit geschaffen, einen Großteil ihrer Einkäufe zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erledigen. Über die unmittelbar am Plangebiet gelegene Bushaltestelle Teltower Straße besteht eine gute Anbindung an das städtische ÖPNV-Netz. Von hieraus verkehren jeweils im 20-Minuten-Takt Busse der Linie SB 22 sowie im Stundentakt Busse der Linie 208. Mit der Linie der SB 22 besteht im 20-Minuten-Takt eine direkte Verbindung zum Bahnhof Leverkusen Mitte (Fahrzeit: 20 Minuten).

Zur Stärkung des Radverkehrs sieht die Planung die Schaffung eines großzügigen Angebotes an Fahrradstellplätzen an den Eingangsbereichen der Einzelhandelsbetriebe vor. Ebenso werden den Wohnhäusern entlang der Charlottenburger Straße großzügige Fahrradabstellanlagen vorgelagert. Weitere Fahrradstellplätze insbesondere für die Bewohner des Plangebietes werden in den Garagengeschossen geschaffen.

Die Vorhabenplanung sieht die Errichtung von E-Ladesäulen für Elektrofahrzeuge in den Garagengeschossen vor. Des Weiteren ist die Schaffung von Lademöglichkeiten für E-Fahrräder vorgesehen.

Verkehrliche Auswirkungen der Neubebauung

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklung wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung[1] ermittelt und bewertet. Hierbei wurden auf Grundlage des erarbeiteten städtebaulichen Entwurfes die geplanten Nutzungen in Ansatz gebracht.

[1] Verkehrsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, 15.06.2020

Wegen der Sperrung der Rheinbrücke Leverkusen (A 1/E 37) 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, die die staubedingten Ausweichverkehre (v. a. aus der A 1-Strecke Burscheid – Kreuz Leverkusen) aufnehmen müssen.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung kann das mit Umsetzung des Vorhabens hervorgerufene Verkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden. Eine Beeinträchtigung angrenzender Bestandsstrukturen ist nicht zu erwarten.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur kann durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Blockheizkraftwerk geplant. Dieses soll die erforderliche Wärmeversorgung sowie auch in Teilen die Versorgung mit Strom sicherstellen.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassers soll über die vorhandene Kanalisation in den umliegenden Straßen erfolgen.

5. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan 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. 11 BauNVO eine Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten der Darstellung eines Sondergebietes „Nahversorgung/Dienstleistung/Wohnen“ (SO N-DW) vorgenommen.

Durch diese Darstellung können 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 sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum, Dienstleistungen und Wohnen“ auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen. Die Darstellung folgt den Ergebnissen und Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen und beachtet die Zielaussagen des Landesentwicklungsplans für Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).

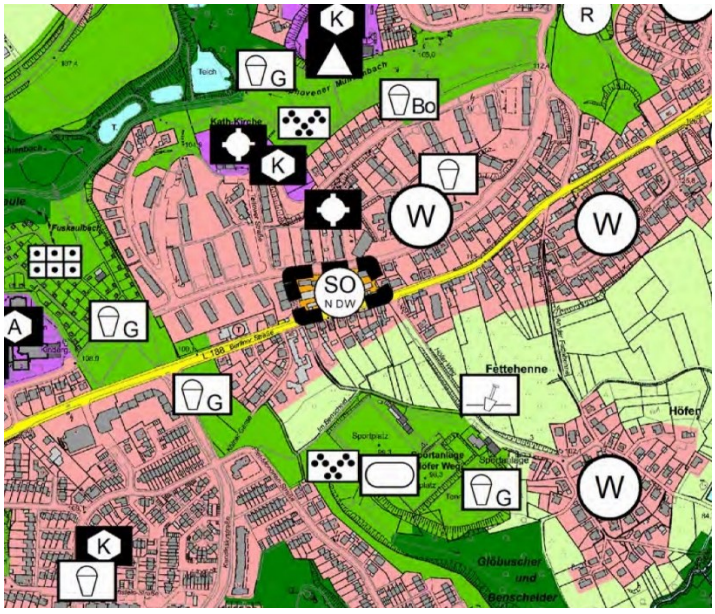


Abbildung 1: Geplante Darstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Steinbüchel, im Bereich der Charlottenburger Straße/Berliner Straße (Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung)

Das städtebauliche Konzept, das dem parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt, soll die untergenutzten Flächen überwiegend einer Handelsnutzung für die wohnortnahe Grundversorgung zuführen. Es sollen weitere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe das Nahversorgungszentrum arrondieren. In den oberen Geschossen sind Wohnungen und Arztpraxen geplant.

6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das Plangebiet wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln 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 Regionalplanes und der Lage des Plangebietes innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches kann den raumordnerischen Vorgaben in Bezug auf die Ziele 6.5.1 (Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen) und 6.5.2 (Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in Zentralen Versorgungsbereichen) entsprochen werden.

Für die Überprüfung des Zieles 6.5.3 (Keine wesentliche Beeinträchtigung von Zentralen Versorgungsbereichen von Gemeinden) wurde eine ergänzende gutachterliche Untersuchung durch das Büro CIMA aus Köln erarbeitet[2]. 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, wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum nicht ausgeschlossen werden

[2] Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Leverkusen, Berliner Straße [Ortsteil Fettehenne], CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, 21.02.2020

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 in 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 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Änderungen des Flächennutzungsplanes sind gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) i. V. m. § 6 BauGB mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abzustimmen. Dies erfolgt im weiteren Verfahren.

Teil B: Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB

1. Einleitung

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 gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung zur Bauleitplanung und gemeinsam mit der zeichnerischen Plandarstellung öffentlich ausgelegt.
Parallel zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ aufgestellt. Für die Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan kann daher zum Teil auf die Inhalte der Umweltprüfung zum Bebauungsplan zurückgegriffen werden.

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplanes

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll zugunsten der Darstellung Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ geändert werden.

Ziel ist die Stärkung der Nahversorgung und der ergänzenden Wohnraumvorsorge Rechnung zu tragen.

Innerhalb des Plangebietes sind nur vereinzelte Versorgungseinrichtungen 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.

Zusätzlich ist die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Stadt Leverkusen sowohl durch Zuwanderung von außen, als auch aus der ansässigen Bevölkerung heraus, gegeben. Die Stadt Leverkusen ist bestrebt, das bestehende Wohnraumangebot weiter auszubauen und in diesem Zuge ergänzende Wohnangebote neben den geplanten Nahversorgungseinrichtungen innerhalb des Plangebietes zu entwickeln.

1.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

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

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generatio-

	(BNatschG) Landesnatur-schutzgesetz NRW (LNatschG NRW)	nen 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 (BauGB)	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	Bundesboden-schutzgesetz (BBodschG)	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 Bodenveränderungen 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	Wasserhaus-haltsgesetz (WHG)	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.
	Landeswasser-gesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die

	(LWG)	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	Bundesnaturschutzgesetz, Landesnaturschutzgesetz NRW	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	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	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 Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz /Landesnaturschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. 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, BImSchG & 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.

Das geplante Vorhaben stellt nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der zu Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen führt. Hierdurch können erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes entstehen.

§ 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Demnach ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Des Weiteren sind die §§ 14 bis 17 BNatSchG auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden. Die Ausnahmeregelungen des § 18 Abs.
3-4 BNatSchG sind zu beachten. Die Definition des Eingriffs richtet sich dabei weiterhin nach der Legaldefinition des § 14 BNatSchG.

Nach § 2a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher, erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB).

Im LEP NRW ist das Gebiet als Siedlungsgebiet dargestellt.

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.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Für den Bereich des Plangebietes existiert der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 8/62 „Spandauer Straße“ aus dem Jahr 1963. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher im Sinne des § 30 BauGB.

Der Planbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Landschafts- oder Naturschutzgebietes. Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet oder in dessen unmittelbarem Umfeld. Im Umkreis des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 4908-0026 „Ophovener Muehlenbachtal und Driescher Bachtal“. Es handelt sich hierbei um ein stehendes Gewässer mit Waldfläche. Diesen Biotopkomplexen kommen eine hohe landschaftsästhetische Bedeutung sowie eine besondere Bedeutung für die Erholung zu. Die Ausweisung zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) erfolgte zum Erhalt und zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. zur Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. Die Entfernung des LSG zum Plangebiet beträgt rund 200 m. Erhebliche, negative Auswirkungen auf die Schutzziele des LSG, ausgelöst durch die Aufstellung des Bebauungsplanes V 31/III, werden aufgrund der Entfernung und der zwischenliegenden Nutzung ausgeschlossen.

Das Plangebiet oder dessen wirkungsrelevantes Umfeld sind nicht Bestandteil eines Schutzgebietes der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) oder eines Vogelschutzgebietes.

Das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind nicht Bestandteil einer Biotop-Verbundfläche. Nördlich des Plangebietes befindet sich in rund 250 m Entfernung die Biotopverbundfläche VB-K-4909-003 „Bachtaelchen und Gehölz-Grünlandkomplexe im Osten Leverkusens“. Der Fläche kommt eine besondere Bedeutung für den landesweiten Biotopverbund zu. Es finden sich hier Lebensräume für Amphibien, Reptilien, Wasservögel und Libellen. Eine negative Beeinträchtigung der Verbundfläche durch die Planung ist nicht zu befürchten.

Die Stadt Leverkusen verfügt nicht über eine rechtskräftige Baumschutzsatzung. Vorgaben zur Rodung, Rückschnitt, Kompensation und Neuanpflanzungen von Gehölzen ergeben sich folglich aus den entsprechenden Fachgesetzen und anderen Vorgaben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Heutige Nutzung

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 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 handelt sich hierbei um strukturarme Zierpflanzungen mit einem geringen ökologischen Wert und Entwicklungspotenzial.

2.1.1 Schutzgut Menschen/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 Plangebietes oder seines Wirkungsbereiches arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können“ (BUNZEL 2005).

Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist hinsichtlich verkehrsbedingter Lärmimmissionen in Teilen vorbelastet. Gemäß dem Informationssystem „Lärmkarten/Umgebungslärm in NRW“ des LANUV wirken maßgeblich Lärmemissionen der Berliner Straße auf das Plangebiet ein.

Lichtimmissionen

Auf das Plangebiet wirken im Bestand lediglich die für Siedlungsräume typischen Lichtimmissionen, welche aus Straßenbeleuchtung, Außenbeleuchtung von Gebäuden sowie den tangierenden Verkehrsstrukturen hervorgehen.

Geruchsimmissionen

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

stehen. Die landwirtschaftlichen Flächen liegen zudem in einer Entfernung von rund 400 m zum Plangebiet, was entsprechende Belastungen minimiert.

Wohn- und Wohnumfeldfunktionen

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend wohnbaulich genutzt. In der Nähe des Plangebietes befinden sich siedlungsnahe Flächen für Erholung, Sport und Naturerlebnis. Die befestigte Flur- und Grünstraße sowie abzweigende Feldwege werden von Naherholungssuchenden aufgesucht.

Erholung

Die umliegenden Naherholungsangebote und die südöstlich des Plangebietes gelegenen Grünflächen sind weiterhin uneingeschränkt erreichbar.

Verkehr

Am 15.11.2016 wurde die Verkehrssituation an den Knotenpunkten des Plangebietes in einem Verkehrsgutachten[3] über einen Zeitraum von 3 Stunden geprüft und ausgewertet.

Die Verkehrsqualität ist hier als sehr gut (Stufe I) beschrieben. Bei Planungsumsetzung wird eine Zunahme der Kfz-Frequenzen prognostiziert.

2.1.2 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[4] wurde das Vorhandensein planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen. Aufgrund der geringen Lebensraumqualität kommt dem Plangebiet lediglich eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum zu.

2.1.3 Schutzgut Boden/Fläche

Boden

In der Bodenkarte BK50 des Geologischen Dienstes NRW wird für das Plangebiet und dessen Umfeld ein Bodentyp homogen 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.

[3] Verkehrsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, 15.06.2020

[4] Artenschutzprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, 15.05.2017



Abbildung 2: Auszug Bodenkarte BK50 GD NRW für das Plangebiet (vereinfachte Abgrenzung durch rote Punktlinie) (verändert nach Geobasis NRW, Zugriff am 24.01.2020 über tim-online.nrw.de)

Im Bestand stellt sich das Plangebiet jedoch in Gänze als anthropogen überformt dar. Durch den hohen Versiegelungsgrad sowie Oberbodenauftrag und -abtrag, beispielsweise im Bereich von Beeten, finden sich vor Ort keine natürlich gewachsenen Bodenstrukturen mehr.

Es liegt folglich bereits im Bestand eine erhebliche Beeinträchtigung der Boden(teil)funktionen und somit des Schutzgutes Boden vor.

Fläche

Das Plangebiet stellt sich bereits im Bestand als nahezu vollversiegelter Bereich dar. Durch die umgebenden Straßen ist eine gute Erschließung gegeben.

Altlasten

Zum derzeitigen Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Kampfmittel

Zum derzeitigen Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Kampfmittel vor.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Im Plangebiet befinden sich keine temporären oder dauerhaften Oberflächengewässer. Im weiteren Umfeld zum Plangebiet befindet sich der Ophovener Weiher.

In der Hochwasserrisikokarte (HWRM_RL Risikokarte, Geobasis.nrw) wird das Plangebiet nicht als überschwemmungsgefährdetes Gebiet dargestellt.

Das Plangebiet weist durch die versiegelten Flächen einen niedrigen Versickerungsgrad auf, der sich negativ auf den Boden-Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung auswirkt.

Gemäß dem Geoserver uvo.nrw.de, Sachgebietskarten Wasser, liegen im näheren Umfeld des Plangebietes keine Grundwassermessstellen. Die nächstgelegensten Messstellen befinden sich in rund 1,5 bis 2 km zum Plangebiet. Aufgrund der Topografie des Landschaftsraumes sind die Aussagen bzw. Messstände dieser Messstellen jedoch nicht auf das Plangebiet übertragbar.

2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch gesehen gehört das Plangebiet zum kollinen, rheinnahem Randklima der „Bergischen Hochflächen“ in der Großlandschaft „Bergisches Land“.

Der Landschaftsraum empfängt zwischen 1000 und 1100 mm Niederschlag im Jahresmittel, das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur schwankt zwischen 8°C 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.

Während das Umfeld des Plangebietes gemäß der Klimatopkarte des LANUV dem Vorstadtklima zugeordnet ist, wird das Plangebiet aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades dem Stadtrandklima zugeordnet.

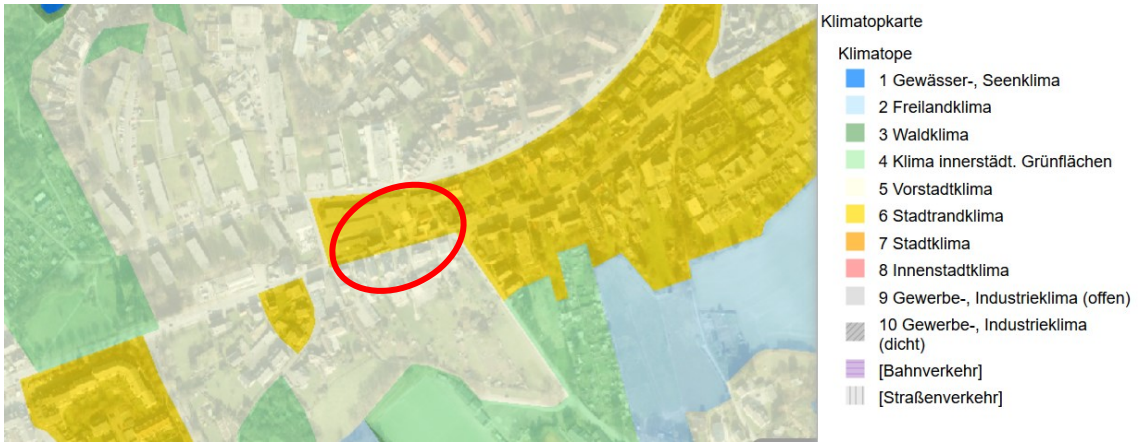


Abbildung 3: Auszug aus der Klimatopkarte für das Plangebiet (vereinfachte Abgrenzung durch rote Einkreisung) und dessen Umfeld (verändert nach Geobasis NRW, Zugriff am 24.01.2020 über www.klimaanpassung-karte.nrw.de)

Das Stadtrandklima ist durch dichtere Bebauung beeinflusst. So weist es beispielsweise durchschnittlich niedrigere Windgeschwindigkeiten und eine niedrigere Luftfeuchte als umgebende, nicht bebaute Strukturen auf. Durch die technogenen Substanzen sind auch der Tagesgang der Temperaturen stärker und die Wärmebelastung höher als im nicht bebauten Umfeld, wenngleich diese negativen Auswirkungen nicht so extreme Amplituden wie im innerstädtischen Bereich erreichen. Den Vorstadtklimatopen und insbesondere den umliegenden Grünflächen kommt hingegen eine klimaaktive Rolle zu, die zu einer Abschwächung der klimatischen Belastungen vor Ort beiträgt.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist dem Plangebiet keine Bedeutung hinsichtlich einer Funktion als Kalt- und Frischluftleitbahn beizumessen.

Hinsichtlich der Lufthygiene wirken in Abhängigkeit der meteorologischen Gegebenheiten in geringem Maße Immissionen in Form von Luftschadstoffen sowie Stäuben durch Verkehre, Gewerbebetriebe und Hausbrand auf das Plangebiet ein.

Verkehrsbedingte Emittenten sind hier vorrangig die Fahrzeuge auf der stärker frequentierten Berliner Straße.

Hinsichtlich der klimatischen und lufthygienischen Belange bestehen für das Plangebiet lediglich geringe Vorbelastungen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird im Norden, Süden und Westen und Osten 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 und der umliegenden Nutzungsstrukturen insgesamt keine hohe Wertigkeit bzw. kein hoher Wiedererkennungs- und Orientierungswert zugeordnet werden.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Längs der Berliner Straße befinden sich mehrere Einzelgebäude, welche zumeist durch Wohnnutzung geprägt sind. Das Gebäude Berliner Straße 39 ist als Baudenkmal eingetragen und ist im Zuge der Umstrukturierung des Plangebietes im Sinne des Denkmalschutzes revitalisiert werden.

2.1.8 Wechselwirkungen

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

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Im Zusammenhang mit der Umweltprüfung in der Bauleitplanung wird dieser Begriff mit der Bedeutung verwendet, dass bei der Nullvariante zu schildern ist, welche Folgen voraussichtlich zu erwarten sind, wenn das Planverfahren (hier die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes) nicht durchgeführt würde. Im vorliegenden Fall würden die rechtswirksamen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes bestehen bleiben.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind somit keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter und sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass Bauvorhaben wie bisher als projektbezogene Einzelentscheidungen beantragt werden, bei denen schutzgutbezogene Belange in einer weniger umfänglichen Form Berücksichtigung finden. Des Weiteren ist ein zunehmender Leerstand einzelner Gebäude möglich.

2.2.1 Schutzgut Menschen/Bevölkerung

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 weniger umfänglichen Form Berücksichtigung finden. Des Weiteren ist ein zunehmender Leerstand einzelner Gebäude möglich.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet weist eine geringe Arten- und Strukturvielfalt auf. Durch den hohen Versiegelungsgrad und die Nutzung im Bestand ist gemäß der vorliegenden Artenschutzprüfung[5] die Bedeutung als Lebensraum von Tieren und Pflanzen als sehr gering eingestuft. Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass die Flächen weiterhin überwiegend versiegelt bleiben. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, baulich geschlossenen Gebäuden und der Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin eine sehr geringe Funktion für Tiere und Pflanzen übernimmt.

2.2.3 Schutzgut Boden/Fläche

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen auch weiterhin weitestgehend versiegelt bleiben. Da weder Hinweise auf Altlasten noch auf Kampfmittelvorkommen innerhalb des Plangebietes vorliegen, würden sich bei einer Nichtdurchführung der Planung keine negativen oder positiven Auswirkungen ergeben.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, weshalb bei einer Nicht-Durchführung auf diese keine Auswirkungen stattfinden. Eine örtliche Versickerung kann aufgrund des hohen Versiegelungsgrades weiterhin nicht stattfinden. Die Grundwasserneubildungsrate wäre weiterhin beeinträchtigt.

2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Das Plangebiet wäre weiterhin als Stadtrandklimatop zu betrachten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Reduzierung der Verkehre erzielt, somit sind in diesem Szenario keine Auswirkungen auf die Luftqualität erkennbar

2.2.6 Schutzgut Landschaft

Es ist anzunehmen, dass sich das Landschaftsbild im Rahmen des Szenarios Nicht-Durchführung der Planung nicht verändert. Der Charakter einer stark anthropogen überformten Fläche würde weiterhin erhalten bleiben.

---

[5] Artenschutzprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, 15.05.2017

2.2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es ist anzunehmen, dass bei einer Nichtdurchführung der Planung keine neuen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet entstehen. Das denkmalgeschützte Gebäude würde auch in diesem Szenario erhalten bleiben.

2.2.8 Wechselwirkungen

Über die bei den Einzelschutzgütern berücksichtigten Wechselwirkungen hinaus (z. B. Bodenfunktion und Landschaftsbild) sind keine weiteren Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zu erwarten, die eine erhebliche Verschlechterung oder Verbesserung der im Bestand vorliegenden Wechselwirkungen darstellen.

2.3 Prognose bei Durchführung der Planung

2.3.1 Schutzgut Mensch

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes werden neuer Wohnraum und eine Aufwertung der Nahversorgungssituation vorbereitet, ohne hierfür unversiegelte Alternativstandorte zu überplanen.

Erholung

Die umliegenden Naherholungsangebote und die südöstlich des Plangebietes gelegenen öffentlichen Grünflächen sind weiterhin schnell zu erreichen. Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Beeinträchtigungen solcher Strukturen vorbereitet.

Lärmimmissionen

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung[6] dargestellt und Maßnahmen abgeleitet, die eine erhebliche Beeinträchtigung durch Schall auf ein fachlich vertretbares Maß reduzieren.

Lichtimmissionen

Durch neue Gebäude- und Verkehrsstrukturen kommt es zu zusätzlichen, siedlungstypischen Lichtimmissionen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist darzustellen, ob durch Lichtimmissionen negative Auswirkungen ausgelöst werden und wie diese zu mindern bzw. zu vermeiden sind.

Geruchsimmissionen

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

Verkehr

Die Verkehrssituation an den Knotenpunkten des Plangebietes wurde in einem Verkehrsgutachten[7] für die parallel erfolgende Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 31/III geprüft und ausgewertet.

[6] Schalltechnisches Prognosegutachten Bebauungsplan Nr. V 31/III in Leverkusen, Graner + Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach, 17.02.2020

Die Verkehrsqualität ist hier als sehr gut (Stufe I) beschrieben. Bei Planungsumsetzung wird eine Zunahme der Kfz-Frequenzen prognostiziert. Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung kann das mit Umsetzung des Bebauungsplanes hervorgerufene Verkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden. Gemäß dem Gutachten ergeben sich unter Berücksichtigung der zu Grunde gelegten Daten, Hinweisen und Berechnungsansätze keine Bedenken gegen die Ziele der Planung.

Bewertung

Das Plangebiet schließt an bestehende Siedlungsstrukturen an. Durch die geplante Darstellung als Sondergebiet gehen keine erkennbaren, negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Bereich des Plangebietes und in dessen Umfeld aus. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Auswirkungen, insbesondere durch Lärm, detaillierter zu untersuchen und zu beschreiben.

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem Verlust von potenziellen Lebensräumen von Tieren und Pflanzen kommt. Bedingt durch die gegenwärtige Biotopausstattung und der im Rahmen der Artenschutzprüfung[8] Stufe I für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III ermittelten geringen Arten- und Strukturvielfalt sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu erwarten.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind grünordnerische Maßnahmen darzustellen, die zu einer Aufwertung der Lebensraumstrukturen vor Ort beitragen.

Bewertung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen vorbereitet. Das Plangebiet weist bereits im Bestand eine geringe Funktion als Lebensraum auf. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind grünordnerische Maßnahmen festzusetzen, von denen eine Aufwertung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ausgeht.

2.3.3 Schutzgut Boden/Fläche

Boden und Fläche

Die Durchführung der Planung bewirkt im Plangebiet keine zusätzliche 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 landwirtschaftlichem Potenzial führen nicht zu einer Beeinträchtigung der Boden(teil-)Funktionen, da das Plangebiet bereits nahezu vollständig versiegelt und durch anthropogene Nutzungen überformt ist. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung darzustellen und festzusetzen.

---

[7] Verkehrsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan V31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, 15.06.2020

[8] Artenschutzprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan 15.05.2017

Altlasten

Zum derzeitigen Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Somit werden auch durch die Planung keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden bzw. der Bodenwirkungspfade, insbesondere des Wirkungspfades Boden-(Pflanze)-Mensch, ausgelöst

Kampfmittel

Zum derzeitigen Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf ein Vorkommen von Kampfmitteln vor. Die Bezirksregierung Düsseldorf – Staatlicher Kampfmittelräumdienst ist aus Gründen des Vorsorgeschutzes jedoch im Rahmen der Bauarbeiten frühzeitig, vor Beginn der Baumaßnahmen, zu beteiligen

Bewertung

Das Plangebiet stellt sich bereits im Bestand als nahezu vollständig versiegelt dar. Durch die Planung werden folglich keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ausgelöst. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind zudem Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu beschreiben und somit die Eingriffe in das Schutzgut auf ein fachlich vertretbares Niveau zu reduzieren.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Durch die Planung wird eine Dienstleistungs- und Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes vorbereitet. Die Bebauung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden, Verkehrsflächen und baulichen Nebenanlagen bedingt voraussichtlich keine zusätzlichen 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.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone eines festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebietes.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Gemäß einem im Verfahren erstellten Baugrundgutachtens[9] ist eine Versickerung der anfallenden Niederschläge vor Ort über eine dezentrale Anlage nicht möglich. Dementsprechend ist, wie auch im Bestand, eine Ableitung der anfallenden Niederschläge über das bestehende Kanalnetz durchzuführen. Entsprechende Regelungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zu beschreiben, die die Eingriffe in das Schutzgut Wasser minimieren, beispielsweise Dachbegrünung zur Retention von Niederschlägen.

Bewertung

Durch die Bebauung findet keine zusätzliche Beeinträchtigung der bereits im Bestand stark beeinträchtigten Grundwasserneubildungsrate oder des Boden-Wasserhaushaltes statt. Eine Gefährdung der Grundwasserqualität und somit der Schutzzwecke des Wasserschutzgebietes Leverkusen-Steinbüchel ist nicht zu befürchten.

[9] Baugrund- und Gründungsbeurteilung BV Nahversorgungszentrum Fettehenne Berliner Straße, GBU GmbH, Alfter, 29.03.2019

Eine Versickerung der anfallenden Niederschläge vor Ort ist nicht möglich.

Die Planung wird somit als fachlich vertretbar eingestuft. Es werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ausgelöst.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen darzustellen und festzusetzen, die zu einer Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser führen.

2.3.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet wird im Bestand als Vorstadtklimatop eingestuft. Diese Einstufung ist auch bei Umsetzung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes weiterhin gegeben. Die Versiegelungsrate wird im Vergleich zum Bestand nicht erheblich verändert.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen festzusetzen, die eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität und des lokalen Klimas vermeiden. Ebenfalls sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Aspekte des nicht-lokalen Klimaschutzes (bspw. Einsatz erneuerbarer Energien, Energieeffizienz und Energieeinsparung) zu regeln (s. a. Kap. 3.2).

Bewertung

Ein erheblicher Eingriff in Frischluft- bzw. Kaltluftleitbahnen ist nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind aufgrund der Lage des Plangebietes und von der Vorgabe zur Vermeidung negativer Auswirkung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes als gering einzustufen. Die Planung wird somit als fachlich vertretbar eingestuft.

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Durch die geplante Bebauung soll ein geordnetes Ortsbild geschaffen werden. Eine moderne, ansprechende Bebauung führt zu einer Aufwertung gegenüber der Bestandssituation. Straßen-, Stellflächen- und Dachbegrünung und andere Anpflanzungen 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. Entsprechende gestalterische und grünordnerische Regelungen und Vorgaben werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Bewertung

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts-/Landschaftsbildes wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch grünordnerische Maßnahmen und stadtplanerische Vorgaben vermieden. Die Planung ist als unbedenklich einzustufen.

2.3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Gebäude Berliner Straße 39 ist als Baudenkmal eingetragen und soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einer Revitalisierung im Sinne des Denkmalschutzes zugeführt werden. Es befinden sich keine weiteren Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter im Untersuchungsraum, welche von dem Planungsvorhaben tangiert werden.

Bewertung

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

2.3.8 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.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Beschreibung grünordnerischer Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechende Maßnahmen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beschreiben und festzusetzen. Beispielsweise soll hier die Anlage von Dachbegrünungen zur einer ökologischen und landschaftsästhetischen Aufwertung beitragen.

3.2 Einsatz erneuerbarer Energien/Energieeffizienz

Regelungen zum Einsatz erneuerbarer Energien und zur Steigerung der Energieeffizienz werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen und ggf. durch entsprechende Festsetzungen verbindlich gesichert.

3.3 Gefahrenschutz/Risiken/Katastrophenschutz

Gemäß dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept befindet sich das Planungsgebiet außerhalb der angemessenen Abstände/Sicherheitsabstände.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Hochwasserschutzanlagen sind nicht vorzusehen.

Eine ausreichende Durchwegung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wurde mit den betroffenen Stellen abgestimmt und gilt als gesichert. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und/oder in den nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Maßnahmen darzustellen. Die Vorgaben der Feuerwehr für Lösch- und Rettungseinsätze sind zu beachten.

3.4 Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

Im Umfeld des Plangebietes sind keine weiteren Planungen bekannt, von denen kumulative Auswirkungen ausgehen könnten.

3.5 Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingte Beeinträchtigungen ergeben sich beispielsweise aus Baustellenlärm und baustellenbedingten Staubemissionen. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen.

3.6 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Angaben zum sachgerechten Umgang mit baustellenbedingten und anlagebedingten Abfällen und Abwässern sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in den nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren verbindlich zu regeln.

3.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen zu beschreiben.

3.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Planung wird sowohl die Nahversorgungsstruktur als auch das Wohnraumangebot vor Ort verbessert. 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 entspricht den Zielen der innerstädtischen Nachverdichtung. Da das Plangebiet bereits im Bestand nahezu vollversiegelt ist und durch die umgebenden Straßen eine gute Erschließung aufweist, ist dieser Standort einer vergleichbaren Neuanlage auf der grünen Wiese vorzuziehen; insbesondere, wenn entsprechend höhere Versiegelungsraten durch neue Erschließungsmaßnahmen durchzuführen wären.

Eine tiefergehende Betrachtung anderweitiger Planungsziele erfolgte nicht.

3.9 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen

Die Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, 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. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und ggf. zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen geregelt.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Monitoring

Ein Monitoring dient der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen können. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein Bedarf für entsprechende Monitoringmaßnahmen.

4.2 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Gliederung anhand der Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a 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.

Untersuchungsmethoden/Fachgutachten

- Artenschutzprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, 15.05.2017
- Baugrund- und Gründungsbeurteilung BV Nahversorgungszentrum Fettehenne Berliner Straße, GBU GmbH, Alfter, 29.03.2019
- Verkehrsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan V31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“, Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, 15.06.2020
- Schalltechnisches Prognosegutachten Bebauungsplan Nr. V 31/III in Leverkusen, Graner + Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach, 17.02.2020

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes ist in Kapitel 1 des Umweltberichtes und in der Planzeichnung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Inhaltlich sind alle direkten und indirekten Umweltauswirkungen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

4.3 Hinweise auf 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 § 1a BauGB überwiegend ausreichend ermitteln, beschreiben und bewerten.

5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Ziel der Stadt Leverkusen ist es, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Stärkung des Nahversorgungszentrums Fettehenne vorzubereiten. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit und für die Zukunft prognostiziert, soll neben einem Nahversorgungszentrum mit verschiedenen Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen auch zusätzlicher Wohnraum entstehen. Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dem Ziel der Stärkung der Nahversorgung und der ergänzenden Wohnraumvorsorge Rechnung getragen werden

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
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine verbleibenden, erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung zu erwarten sind.

Für das Schutzgut Mensch wurden schalltechnische Untersuchungen[10] durchgeführt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen und Vorgaben für den Lärmschutz festgesetzt.

Weitere negative Belastungen, bspw. für das Wohnumfeld, durch Lichtimmissionen oder durch eine Verschlechterung der Verkehrsbedingungen werden ausgeschlossen.

Dem Plangebiet kommt im Bestand keine Bedeutung als Lebensraum von Tieren und Pflanzen zu. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, von denen positive Auswirkungen für Tiere und Pflanzen ausgehen.

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als nahezu vollversiegelt dar. Entsprechend gering ist die Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter Boden und Wasser. Durch die Minderungsmaßnahmen und Grünordnungsmaßnahmen, welche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden, wird zu einer Verbesserung der Bestandssituation beigetragen. Kenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

Klimatisch ist das Plangebiet als Vorstadtklimatop einzustufen und entsprechend vorbelastet. Durch die Neuplanung werden keine erheblich-negativen Beeinträchtigungen ausgelöst. Weder im Bestand noch bei Umsetzung der Planung kommt dem Plangebiet eine Funktion als Kalt- oder Frischluftentstehungsfläche zu.

Die ästhetische Wirkung des Plangebietes auf das Orts- und Landschaftsbild ist aufgrund der Bausubstanz als gering einzustufen. Durch Vorgaben und Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll eine Aufwertung für dieses Schutzgut vorbereitet werden.

Kultur- und Sachgüter werden nicht negativ beeinträchtigt.

Insgesamt ist im Rahmen der Umweltprüfung festzuhalten, dass der Planung keine wesentlichen umweltrelevanten Themen entgegenstehen und die Auswirkungen in der Abschätzung der Wechselwirkungen und Folgewirkungen keine erhebliche Relevanz aufweisen.

[10] Schalltechnisches Prognosegutachten Bebauungsplan Nr. V 31/III in Leverkusen, Graner + Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach, 17.02.2020

Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung

1. Auswirkungen der Planung und Abwägung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 (LEP NRW). 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 Sondergebietes „Nahversorgungszentrum, Dienstleistungen und Wohnen“ (SO N-DW) vorgenommen werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde in einer Verkehrsuntersuchung[11] 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 verkehrliche Beeinträchtigung angrenzender Bestandsstrukturen ist nicht zu erwarten.

Im Rahmen der parallel geführten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung[12] durchgeführt, um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung sowie die Lärmeinwirkungen auf das Vorhaben bewerten und geeignete Festsetzungen vorsehen zu können. Es wird im Bestand und im Prognosefall (Umsetzung des Bebauungsplanes V 31/III) an keinem der untersuchten Immissionspunkte die Schwelle der Gesundheitsgefährdung durch Schall erreicht oder überschritten. Im parallel geführten vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im parallel zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III ermittelt. Aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen nahezu Vollversiegelung im Plangebiet gehen mit der Planung keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft einher. Gemäß Umweltbericht ist mit keinen relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser Luft und Klima, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu rechnen.

---

[11] Verkehrsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“, Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, 15.06.2020

[12] Schalltechnisches Prognosegutachten Bebauungsplan Nr. V 31/III in Leverkusen, Graner + Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach, 17.02.2020

2. Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	ha	Geplante Darstellung	ha
Wohnbaufläche	0,6	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum, Dienstleistungen und Wohnen“	0,6

Leverkusen,

Stefan Karl

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung