



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1554

Der Oberbürgermeister

V/61-612_24_3_1_ti
Dezernat/Fachbereich/AZ

22.08.2022
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	01.09.2022	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	05.09.2022	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	13.09.2022	Beratung	öffentlich

Betreff:

24. Änderung des Flächennutzungsplans, Bereich „südlich Bonner Straße“,
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Beschlussentwurf:

1. Dem Vorentwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplans, Bereich „südlich Bonner Straße“, einschließlich Begründung mit Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB, wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 1 und 2 der Vorlage) zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Der Vorentwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplans, Bereich „südlich Bonner Straße“, mit Begründung und Umweltbericht wird für die Dauer von vier Wochen öffentlich ausgehängt sowie im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen eingestellt.

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

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

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

☐ **Ja – ergebniswirksam**

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

☐ **Ja – investiv**

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

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

- ☐ Ansätze sind ausreichend
☐ Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

- ☐ Personal-/Sachaufwand: €
☐ Bilanzielle Abschreibungen: €

Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.

- ☐ Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

- ☐ **Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):** €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

- ☐ Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

- ☐ ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Planungsanlass:

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 76/II „Schusterinsel“ ist fehlerhaft und bedarf entsprechender Korrekturen. Unter anderem wurde im Bebauungsplan eine ungültige Festsetzung zur Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben getroffen. Die erforderlichen Korrekturen machen eine Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich, was wiederum die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfordert.

Ziel + Zweck der Änderung des FNP:

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242/II „Opladen - zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“.

Verfahren:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 25.01.2021 die 24. Änderung des Flächennutzungsplans, Bereich „südlich Bonner Straße“, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 5. März 2021 im Amtsblatt der Stadt Leverkusen (Nr. 15) bekannt gemacht. Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll gefasst werden.

Weiteres Vorgehen:

Im nächsten Verfahrensschritt werden die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt. Im Rahmen eines öffentlichen Aushangs werden die Ziele und Zwecke der beigefügten Planung erläutert. Die Öffentlichkeit hat hierbei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen werden nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung den politischen Gremien zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung als darauffolgender Verfahrensschritt vorgelegt.

Hinweis:

Aufgrund aktueller Schutzmaßnahmen im Rahmen der Coronaschutzverordnung (CoronaSchVO) kann es zu weiteren Vorgaben in Bezug auf den öffentlichen Aushang der Planung (Terminabsprachen, Schutzmaßnahmen oder Schutzvorrichtungen) kommen, die im Rahmen der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Leverkusen bekannt gemacht werden.

(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 24. Änderung FNP südl. Bonner Str.

Anlage 2: Begründung 24. Änderung FNP südl. Bonner Str.

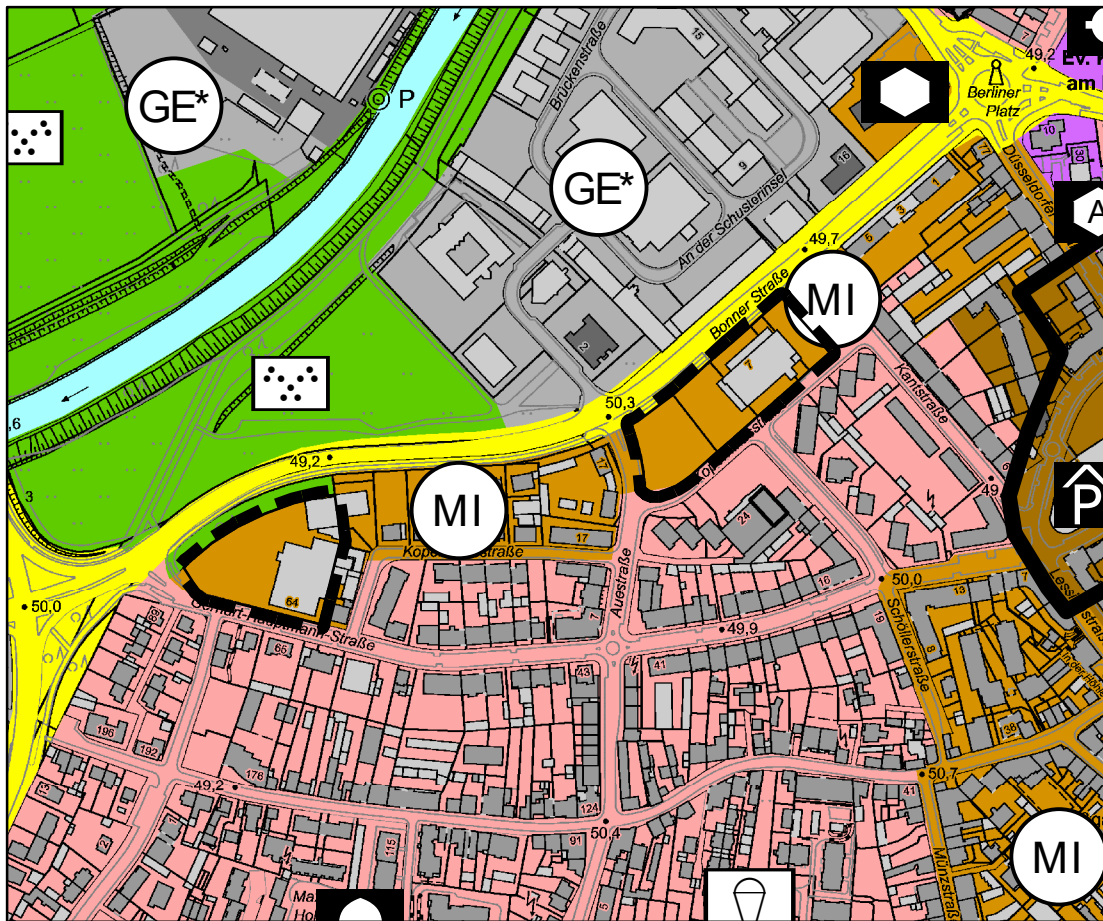
Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Um die vorgesehenen Maßnahmen zügig umsetzen zu können, wird eine Beschlussfassung noch in diesem Turnus befürwortet. Die notwendige interne Abstimmung konnte erst jetzt zum Abschluss gebracht werden, daher wird die Vorlage erst über den Nachtrag vorgelegt.

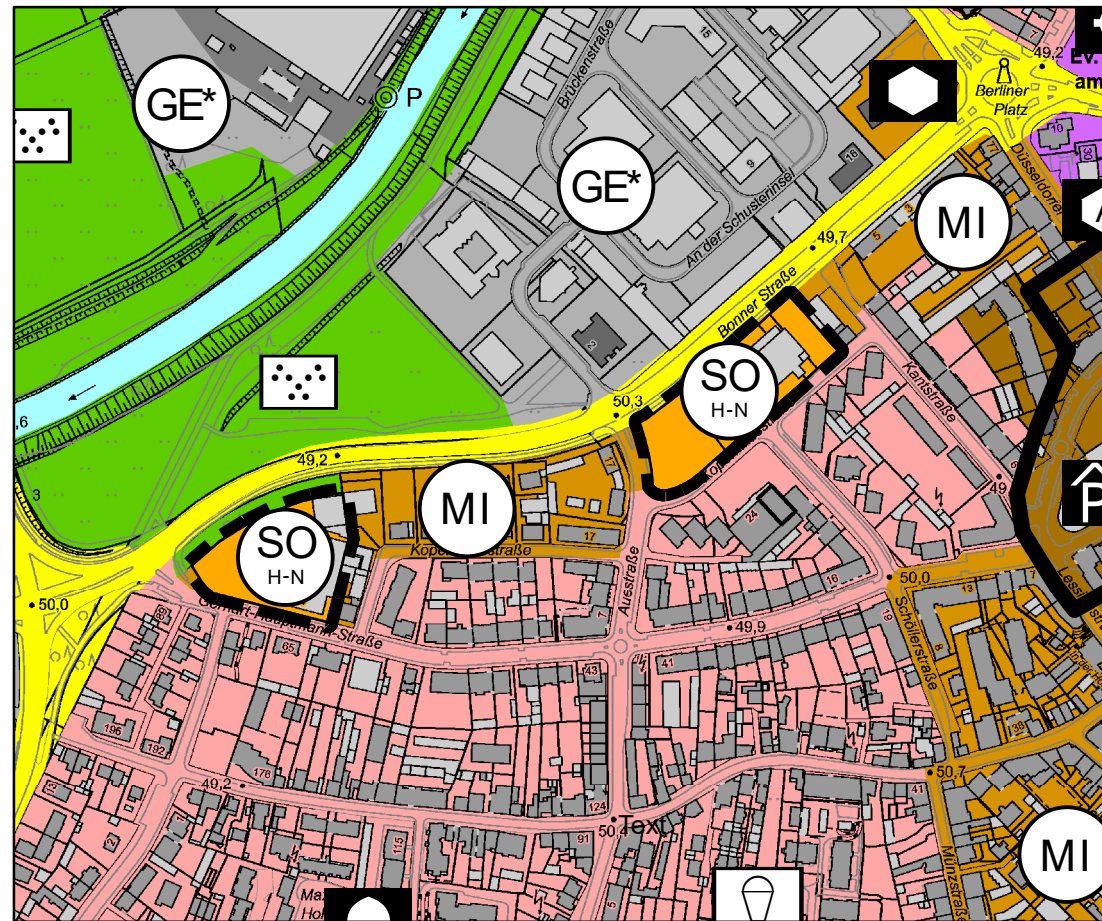
24. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

STADTTTEIL: OPLADEN

BEREICH: SÜDL. BONNER STR.

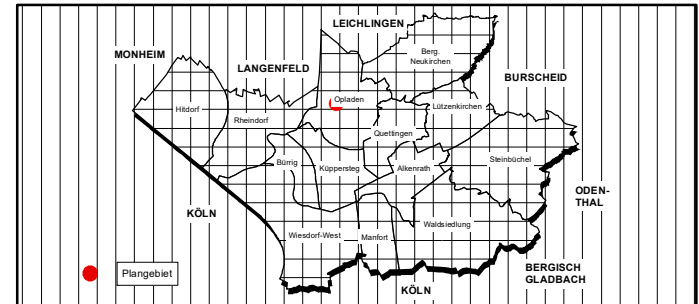


VORHANDENE DARSTELLUNG M.: 1:5.000



GEPLANTE DARSTELLUNG M.: 1:5.000

Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch - BauGB i. d. F. d. B. vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) Baunutzungsverordnung - BauNVO i. d. F. d. B. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist Planzeichenverordnung - PlanzV i. d. F. d. B. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) Plansicherstellungsgesetz - PlanSiG	Am 25.01.2021 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 2 (1) BauGB beschlossen und ist gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB am 05.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Leverkusen, den _____ Der Oberbürgermeister i. V. Beigeordnete	Am _____ hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst. Leverkusen, den _____ Der Oberbürgermeister i. V. Beigeordnete	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ durchgeführt. Leverkusen, den _____ Der Oberbürgermeister i. V. Beigeordnete	Am _____ hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen die Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Leverkusen, den _____ Der Oberbürgermeister i. V. Beigeordnete
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ hat die Änderung des Flächennutzungsplans als Entwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis einschl. _____ öffentlich ausgelegt 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



Änderungsbereich

DARSTELLUNGEN (B1 Abs. 2 BauGB)
Art der baulichen Nutzung (B5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
Wohnbauflächen (B1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Wohnbauflächen (B1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GE* Kerngebiete (B1 Abs. 2 Nr. 1 IV, mit § 7 BauNVO)
- MI Mischgebiete (B1 Abs. 2 Nr. 1 V, mit § 6 BauNVO)
- MA Urbane Gebiete (B1 Abs. 2 Nr. 1 VI, mit § 6a BauNVO)
- DO Dorfgebiete (B1 Abs. 2 Nr. 1 VII, mit § 5 BauNVO)

Gewerbliche Bauflächen (B1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- GE* Gewerbegebiete eingeschränkt (B1 Abs. 2 Nr. 2 IV, mit § 8 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (B1 Abs. 2 Nr. 2 V, mit § 8 BauNVO)
- GE* Industriegebiete eingeschränkt (B1 Abs. 2 Nr. 2 VI, mit § 8 BauNVO)
- GE Industriegebiete (B1 Abs. 2 Nr. 2 VII, mit § 9 BauNVO)

Sonderbauflächen (B1 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- SO H-N Sondergebiet "Handel - Baupark"
- SO H-N Sondergebiet "Handel - Einzelhandel"
- SO H-N Sondergebiet "Handel - Einzelhandel"
- SO H-N Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung"
- SO H-N Sondergebiet "Großhandel"
- SO H-N Sondergebiet "Autohaus"
- SO H-N Sondergebiet "Gastronomie"
- SO H-N Sondergebiet "Kultur"
- SO H-N Sondergebiet "Mehrzweckhalle"
- SO H-N Sondergebiet "Betriebswohnungen"
- SO H-N Sondergebiet "Sportanlagen"
- SO H-N Sondergebiet "Sport"
- SO H-N Sondergebiet "Erholung - Tageserholungsanlage"
- SO H-N Sondergebiet "Wochenendplatz"
- SO H-N Sondergebiet "Friedhofähnliche Nutzungen"
- SO H-N Sondergebiet "Büro / Tagung"
- SO H-N Sondergebiet "Hochschule"
- SO H-N Sondergebiet "Dienstleistung"
- SO H-N Sondergebiet "Baudenkmal Kesselhaus"

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen (B5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB)

- Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Geplante sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Parkplatz (B5 Abs. 2 Nr. 2 I BauGB)

- Parkhaus, Tiefgarage
- Busbahnhof
- Bahnhof / S-Bahnhaltepunkte
- Bahnanlagen
- Geplante Bahnanlagen

Wagenfähre (B5 Abs. 2 Nr. 2 II BauGB)

- Anlegestelle
- Fähranleger

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. (B5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

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

Flächen für Gemeinbedarf Zweckbestimmung:

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kindereinrichtungen
- Jugendeinrichtungen
- Alteinrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Hallenbad
- Feuerwehr
- Schutzraum

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen (B5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

- Abfallentsorgung
- Müllbeseitigungsanlage
- Mülldeponie
- Fernwärme
- Fernwärme
- Wasserversorgung
- Wasserwerk
- Wasserbehälter / Reservoir
- Brunnen
- Abwasserbeseitigung
- Abwasserpumpwerk
- Regenbecken
- Kläranlage
- Stromversorgung
- Umspannanlage / Elektrizität
- Gasversorgung
- Gasversorgung
- Fernmeldetechnische Einrichtungen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (B5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

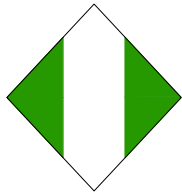
- Wasserfläche / Fließgewässer
- Grünflächen (B5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Parkanlage
- Sportliche Einrichtung / Sportplatz
- Spielplatz
- Spielbereich im öffentlichen Grün
- Bolzplatz
- Freizeitanlage
- Dauerkleingarten
- Friedhof
- Festplatz
- Grabeland
- Grünflächen und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung
- Stillegelegte Bahnlinie
- Die Bahnlinie ist nach Darstellung des Gebietsentwicklungsplans (GEP) des Regierungsbezirks Köln
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen
- Konzentrationszonen für den oberirdischen Abbau von Bodenschätzen
- Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (B5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald

Sonstige Darstellungen

- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (B5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)
- Zentren (B5 Abs. 2 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB)
- "Untersuchungsbereich, der von Bebauung freizuhalten ist" (B5 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)
- HLP Hubstraßenlandeplatz



Stadt Leverkusen

24. Änderung des Flächennutzungsplans, Bereich „südlich Bonner Straße“



Begründung
zur frühzeitigen Beteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: Juli 2022



Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung - 61

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Begründung	5
1	Geltungsbereich und Verfahren	5
1.1	Geltungsbereich	5
2	Planungsanlass und Planungsziele	6
2.1	Anlass der Planung	6
2.2	Ziel der Planung	6
3	Planrechtfertigung	6
3.1	Einzelhandel	6
3.2	Verfahren	6
4	Planungsbindungen	8
4.1	Regionalplan	8
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Planungsrecht, rechtskräftiger Bebauungsplan	9
4.4	Landschaftsplan	9
4.5	Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	9
4.6	Artenschutz	9
4.7	Wasserschutzgebiete, Grundwasser	9
4.8	Oberflächengewässer, Hochwasser	9
4.9	Boden, Altlasten	10
4.10	Kampfmittel, Erdbebengefährdung	10
4.11	Luft, Klima	10
4.12	Denkmalschutz	11
4.13	Sonstige Bindungen	11
4.13.1	Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept	11
4.14	Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten	11
4.14.1	Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels	11
4.14.2	Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept	11
4.14.3	Stadtteilentwicklungskonzept	12
5	Bestand, Ausgangssituation	12
6	Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung	13
7	Geplante Darstellung	14
8	Vorhabenalternative	15
Teil B	Umweltbericht	16
1	Einleitung	16
1.1	Ziel und Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes	17



2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes.....	17
2.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
2.2	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (gem. Anlage 1, Nr. 2a BauGB)	18
2.2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	18
2.2.2	Schutzgut Mensch/Bevölkerung	18
2.2.3	Schutzgut Boden/Fläche	18
2.2.4	Schutzgut Wasser	18
2.2.5	Schutzgut Luft und Luftqualität	18
2.2.6	Schutzgut Klima, Klimaanpassung und Klimaschutz.....	18
2.2.7	Schutzgut Landschaft und Ortsbild	18
2.2.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	18
2.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
2.4	Prognose bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1, Nr. 2b BauGB)	19
2.4.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	19
2.4.2	Schutzgut Mensch/Bevölkerung	20
2.4.3	Schutzgut Boden/Fläche	20
2.4.4	Schutzgut Wasser	20
2.4.5	Schutzgut Luft und Luftqualität	20
2.4.6	Schutzgut Klima und Klimaanpassung	20
2.4.7	Schutzgut Landschaft und Ortsbild	20
2.4.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	20
2.4.9	Vermeidung von Emissionen/ sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	20
2.4.10	Klimaschutz – Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsamer Umgang und effizienter Nutzung von Energien.....	20
2.4.11	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	20
2.4.12	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	21
2.4.13	Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern.....	21
3	Massnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung (gem. Anlage 1, Nr. 2c BauGB).....	21
3.1	Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	21
3.2	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.....	22
3.3	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	22
4	Zusätzliche Angaben (gem. Anlage 1, Nr. 3 BauGB)	22



4.1	Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	22
4.2	Verwendete technische Verfahren	22
4.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	23
4.4	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	23
4.5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23
4.6	Rechtsgrundlagen.....	23
Teil C	Auswirkung der Planung und Umsetzung.....	24
5	Auswirkungen der Planung	24
6	Planverwirklichung	24
6.1	Bodenordnung und Eigentum	24
7	Flächenbilanz.....	24
8	Verfahren.....	24
9	Standortalternativenprüfung	24
10	Gutachten	24
11	Rechtsgrundlagen.....	25
12	Quellenverzeichnis.....	25



Teil A Begründung

1 Geltungsbereich und Verfahren

1.1 Geltungsbereich

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „südlich Bonner Straße“, liegt im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf zwei Teilbereiche, südlich der Bonner Straße.

Der westliche Teilbereich wird südlich und westlich begrenzt von der Gerhart-Hauptmann-Straße, östlich von der Kopernikusstraße sowie nördlich durch die Bonner Straße.

Der östliche Teilbereich grenzt südlich an die Kopernikusstraße, nordöstlich an die Kantstraße, im Norden an die Bonner Straße sowie westlich an die Austraße.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 1,24 ha.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 1 Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplans, unbestimmter Maßstab



2 Planungsanlass und Planungsziele

2.1 Anlass der Planung

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 76/II „Schusterinsel“ ist fehlerhaft und bedarf entsprechender Korrekturen. Unter anderem wurde im Bebauungsplan eine ungültige Festsetzung zur Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben getroffen. Daher wurde am 25.01.2021 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) und der Bezirksvertretung II der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 242/II „Opladen - Zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ gefasst. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 242/ II erfordert die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

2.2 Ziel der Planung

Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „südlich Bonner Straße“, soll insbesondere der großflächige Einzelhandel im Geltungsbereich geordnet und städtebaulich gesteuert werden. Im Bereich südlich der Bonner Straße, bisher im FNP als Mischgebiet dargestellt, befinden sich zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche), welche nach aktueller Rechtsprechung in einem Mischgebiet nicht zulässig sind. Mit der Planung soll hier eine städtebauliche Ordnung und Steuerung des großflächigen Einzelhandels, auch zum Schutze der zentralen Versorgungsbereiche im Opladener Zentrum, erfolgen. Dazu sollen auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes anstatt Mischgebiete Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ dargestellt werden.

3 Planrechtfertigung

3.1 Einzelhandel

Der großflächige Einzelhandel im Planbereich soll geordnet und städtebaulich gesteuert werden. Im Bereich südlich der Bonner Straße, der planungsrechtlich als Mischgebiet dargestellt ist, befinden sich zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche), welche nach aktueller Rechtsprechung in einem Mischgebiet nicht zulässig sind. Mit der Planung soll hier eine städtebauliche Ordnung und Steuerung des großflächigen Einzelhandels, auch zum Schutze der zentralen Versorgungsbereiche im Opladener Zentrum, erfolgen. Dazu sollen anstatt Mischgebieten, Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ dargestellt werden.

3.2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242/II „Opladen – Zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 25.01.2021 die 24. Änderung des Flächennutzungsplans, Bereich „südlich Bonner Straße“, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2



Abs. 1 BauGB am 5. März 2021 im Amtsblatt der Stadt Leverkusen (Nr. 15) bekannt gemacht.

Im nächsten Verfahrensschritt werden die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt. Im Rahmen eines öffentlichen Aushangs werden die Ziele und Zwecke der beigefügten Planung erläutert. Die Öffentlichkeit hat hierbei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen werden nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung den politischen Gremien zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung als darauffolgender Verfahrensschritt vorgelegt.

Das Kapitel wird sukzessive im weiteren Verfahren ergänzt.



4 Planungsbindungen

4.1 Regionalplan

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

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

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen, bekannt gemacht am 13.03.2006, stellt den Geltungsbereich als Mischgebiet dar. Unmittelbar benachbart finden sich Wohnbauflächen, Flächen für sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen sowie Grünflächen. Die gegenwärtige Darstellung im FNP ist auch der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

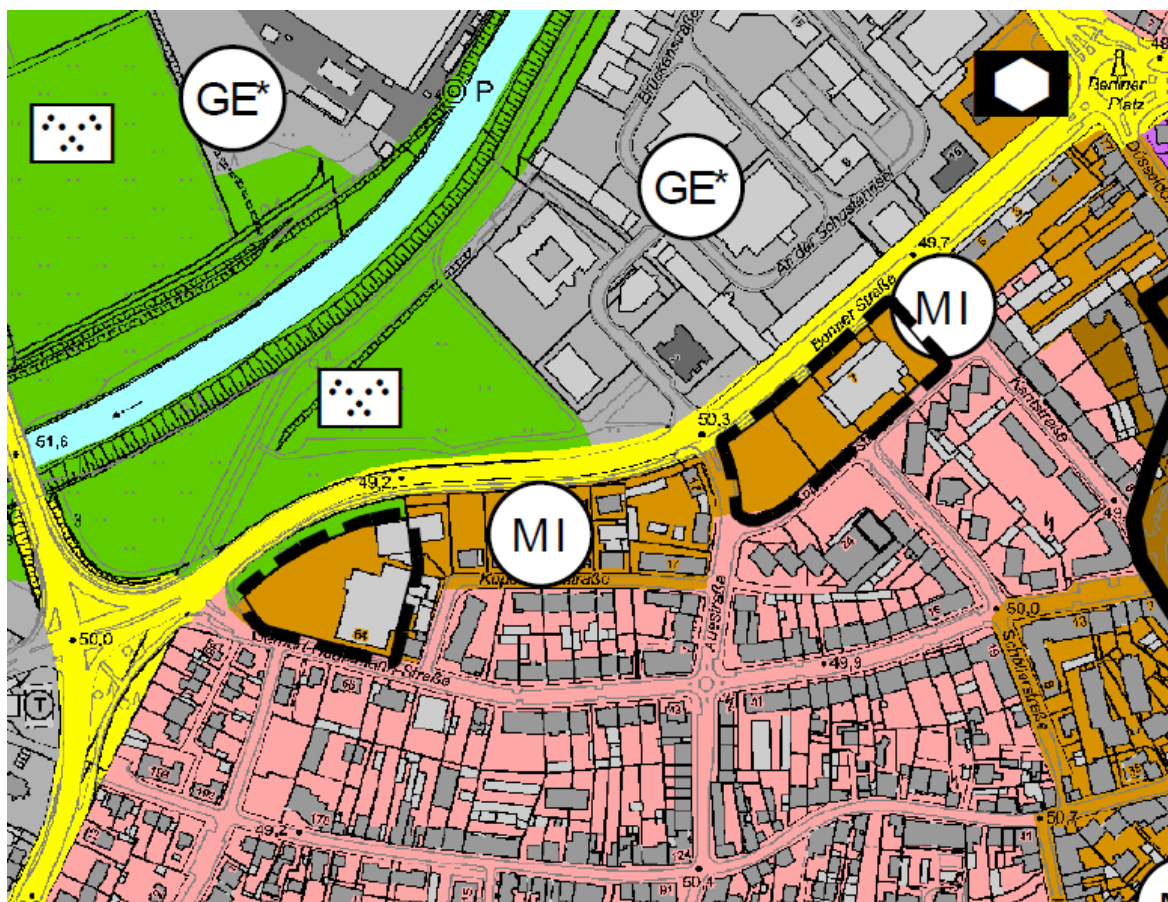


Abbildung 2 Vorhandene Darstellung im rechtswirksamen FNP mit Geltungsbereich der 24. Änderung, unbestimmter Maßstab



4.3 Planungsrecht, rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76/II „Schusterinsel“ aus dem Jahr 1989, welcher als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt wurde und unter anderem folgende Planungsziele zum Inhalt hat:

- Ortsrechtliche Festsetzungen für die überwiegend bebauten Bereiche südlich der Bonner Straße als Misch- und Wohngebiet,
- Schaffung einer weiteren Anbindung des Gewerbegebietes an die Bonner Straße (B 8) im Zuge der verlängerten Austraße.

Der Bebauungsplan Nr. 76/II „Schusterinsel“ setzt für den Geltungsbereich der in Rede stehenden 24. FNP-Änderung als Nutzungsart Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO fest. Der Bebauungsplan enthält für das Mischgebiet textliche Festsetzungen zum Ausschluss von bestimmten Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m².

4.4 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich nicht innerhalb der Abgrenzungen des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen. Dies ändert sich voraussichtlich auch im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplans nicht.

4.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb einer 300 m Wirkzone.

4.6 Artenschutz

Aktuell liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im Geltungsbereich vor. Im weiteren Planverfahren wird in den parallel betriebenen Bauleitplanverfahren ein Artenschutzgutachten erstellt.

4.7 Wasserschutzgebiete, Grundwasser

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Grundwassermessstellen.

4.8 Oberflächengewässer, Hochwasser

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Wupper von Nordost aus dem Bergischen Land kommend nach Südwest wo diese dann bei Rheindorf in den Rhein mündet.



Im Sommer 2021 wurde die Fläche des Geltungsbereiches infolge von extremen Hochwasser überflutet. Inwiefern sich daraus weitergehende Konsequenzen für den Geltungsbereich ergeben, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden und wird im weiteren Verfahren zu prüfen sein.

4.9 Boden, Altlasten

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

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich weitestgehend um innerstädtische Areale, die einer deutlichen anthropogenen, urbanen Überprägung unterliegen. Der Geltungsbereich ist nahezu vollständig durch Gebäude-, Fahr- und Stellflächen versiegelt bzw. überbaut. Bei den wenigen innerhalb der Bebauung befindlichen Freiflächen handelt es sich um Straßen- bzw. Parkplatzbegleitgrün, welche ebenfalls keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr aufweisen.

Daneben ist der östliche Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplans von Altlastenflächen geprägt, die ebenfalls natürliche Bodenverhältnisse weitgehend ausschließen. Hier sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die nachfolgend genannten Flächen aufgeführt:

AW0003 - Wupperaue – Opladen

NW2050 - Festplatz der Kreisstadt Opladen

NW2098 - Werlich / Ford Autohaus

Weitere Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) für den Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes derzeit nicht vor.

Nach jetzigem Kenntnistand ist eine Kennzeichnung der BAK-Flächen aufgrund des vermutet niedrigen Schadstoffniveaus nicht erforderlich.

Ggf. sind im weiteren Verfahren vertiefte Untersuchungen notwendig.

4.10 Kampfmittel, Erdbebengefährdung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.11 Luft, Klima

Aus lufthygienischer Sicht sind vor allem die Bonner Straße im Norden, die Gerhart-Hauptmann-Straße im Süden und die westlich verlaufende Bundesautobahn 3 als Emissionsquellen zu nennen. Auf Grundlage der aktuellen Messerwerte der Luftqualitätsüberwachung des Landes NRW an der Gustav-Heinemann-Straße und der vergleichsweise günstigeren Lage des Geltungsbereichs sind keine Überschreitungen der in der 39. BImSchV festgehaltenen Grenzwerte zu erwarten.

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen, sind laut Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV dem Gewerbe- bzw. Industrieklimatop zuzuordnen. Bedingt



durch den hohen Versiegelungsgrad ist hier von einem verstärkten Wärmeinseleffekt auszugehen.

4.12 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Boden- oder Baudenkmäler.

4.13 Sonstige Bindungen

4.13.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Der Geltungsbereich ist vom Seveso-II-Konzept nicht betroffen.

4.14 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Am 09.07.2018 hat der Rat der Stadt Leverkusen das Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich wird in dem Konzept als Nebenlage charakterisiert¹.

Bei der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und in Zusammenhang stehenden, angrenzenden Quartieren – hier eine Nebenlage - ist eine Differenzierung zwischen den verschiedenen Nutzungstypen (Spiel, Freizeit, Erotik) vorgegeben. So sind freizeitbezogene Vergnügungsstätten (Diskotheken, Tanzbars, Multiplexkinos, Varietés etc.) mit ihrem Beitrag zur Belebung der Zentren insbesondere in den Abendstunden grundsätzlich zu befürworten, sofern sie sich hinsichtlich der Lärmemissionen etc. verträglich in ihr unmittelbares Umfeld einfügen. Dagegen sind spiel- und erotikbezogene Vergnügungsstätten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und in den Nebenlagen planungsrechtlich auszuschließen.

Der Empfehlung des Vergnügungsstättenkonzeptes folgend, sollen auf der Ebene des parallel betriebenen Bebauungsplanes, Spielhallen und Wettbüros sowie Vergnügungsstätten aus dem Erotikbereich ausgeschlossen werden.

4.14.1 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels

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

Der Geltungsbereich wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen aber nicht näher betrachtet.

4.14.2 Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

¹ CIMA Beratung + Management GmbH: Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen (2018), S. 67



4.14.3 Stadtteilentwicklungskonzept

Der Geltungsbereich liegt im Sanierungsgebiet „Zentrum Opladen“, in Kraft getreten am 19.12.2014. Das Stadtteilentwicklungskonzept Opladen gilt seit Ende 2021 als abgeschlossen.

5 Bestand, Ausgangssituation

Im Geltungsbereich befinden sich zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit jeweils oberirdischen Stellplatzanlagen. Die umgebenden Bereiche südlich der Bonner Straße gehören zum gewachsenen Innenstadtbereich Opladens und sind geprägt durch eine hohe bauliche Dichte und Versiegelung sowie eine heterogene Nutzungsstruktur. Es finden sich unter anderem Wohngebäude, Garagenhöfe, Lagerhallen, Büros- und Dienstleister oder Schank- und Speisewirtschaften. Die nördlich angrenzende Bonner Straße fungiert als räumliche und funktionelle Trennung zwischen dem gewerblich geprägten nördlichen - und dem durch Einzelhandel und Wohnnutzungen geprägten südlichen Bereich. Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Privatbesitz.



6 Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Änderungen des Flächennutzungsplanes sind gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) i. V. m. § 6 BauGB mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abzustimmen. Die landesplanerische Anfrage wird im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.



7 Geplante Darstellung

Zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels, auch zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Opladener Zentrum, zur städtebaulichen Ordnung sowie aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zur Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, sollen die bisher im Geltungsbereich dargestellten Mischgebiete als Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ dargestellt werden.

Das Kapitel wird im Zuge des weiteren Planverfahrens ergänzt.



8 Vorhabenalternative

Die aktuelle Darstellung sieht im Geltungsbereich Mischgebiete vor. Derzeit werden die Flächen durch zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit jeweils oberirdischen Stellplatzanlagen genutzt. Gemäß aktueller Rechtsprechung, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in einem Mischgebiet nicht zulässig. In einem sogenannten Nullfall (ohne Planung) wäre eine über den Bestandsschutz hinausgehende planungsrechtliche Sicherung der Einzelhandelsstandorte nicht möglich.



Teil B Umweltbericht

Der gesamte Teil B Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.

1 Einleitung

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

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

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

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



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

1.1 Ziel und Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „südlich Bonner Straße“, soll insbesondere der großflächige Einzelhandel im Geltungsbereich geordnet und städtebaulich gesteuert werden. Im Bereich südlich der Bonner Straße, bisher im FNP als Mischgebiet dargestellt, befinden sich zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche), welche nach aktueller Rechtsprechung in einem Mischgebiet nicht zulässig sind. Mit der Planung soll hier eine städtebauliche Ordnung und Steuerung des großflächigen Einzelhandels, auch zum Schutze der zentralen Versorgungsbereiche im Opladener Zentrum, erfolgen. Dazu sollen auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes anstatt Mischgebiete Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ dargestellt werden.

2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage	Berücksichtigung bei der Planaufstellung/-änderung



2.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (gem. Anlage 1, Nr. 2a BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2.2 Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2.3 Schutzgut Boden/Fläche

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2.5 Schutzgut Luft und Luftqualität

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2.6 Schutzgut Klima, Klimaanpassung und Klimaschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2.7 Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.



2.4 Prognose bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1, Nr. 2b BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut ... infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Ab- rissarbeiten	
Baubedingt	• ...
Anlage- und be- triebsbedingt	• ...
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu be- rücksichtigen ist,	
Baubedingt	• ...
Anlage- und be- triebsbedingt	• ...
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	• ...
Anlage- und be- triebsbedingt	• ...
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	• ...
Anlage- und be- triebsbedingt	• ...
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	• ...
Anlage- und be- triebsbedingt	• ...
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berück- sichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	• ...
Anlage- und be- triebsbedingt	• ...
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und be- triebsbedingt	• ...
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	• ...



Anlagen- und betriebsbedingt	• ...
------------------------------	-------

2.4.2 Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.3 Schutzgut Boden/Fläche

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.4 Schutzgut Wasser

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.5 Schutzgut Luft und Luftqualität

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.6 Schutzgut Klima und Klimaanpassung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.7 Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.9 Vermeidung von Emissionen/ sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.11 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden



Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.12 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.13 Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Wirkung auf von	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Fläche/ Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaft	Kultur- und Sach- güter
Mensch							
Tiere/ Pflanzen							
Flächen/ Boden							
Wasser							
Klima/ Luft							
Landschaft							
Kultur- und Sachgüter							

Kumulative Auswirkungen:

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.1 Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung



Ausgangszustand

Bezeichnung	Fläche (m²)	Davon versiegelt (m²)

Eingriffsbereiche nach Planung

Bezeichnung	Fläche (m²)	Davon versiegelt (m²)

Bilanz	Neuversiegelung

3.2 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

4.1 Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2 Verwendete technische Verfahren

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.



4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.4 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Planungsinhalte

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Umweltauswirkungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Maßnahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Planungsalternativen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Gesamteinschätzung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.6 Rechtsgrundlagen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.



Teil C Auswirkung der Planung und Umsetzung

5 Auswirkungen der Planung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Planverwirklichung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.1 Bodenordnung und Eigentum

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

7 Flächenbilanz

bisherige Darstellung	ha	geplante Darstellung	ha
Mischgebiet	1,24	Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“	1,24

8 Verfahren

Im nächsten Verfahrensschritt werden die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt. Im Rahmen eines öffentlichen Aushangs werden die Ziele und Zwecke der beigefügten Planung erläutert. Die Öffentlichkeit hat hierbei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen werden nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung den politischen Gremien zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung als darauffolgender Verfahrensschritt vorgelegt.

.

9 Standortalternativenprüfung

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine innerstädtische Fläche die im Rahmen einer nachhaltigen Innenentwicklung überplant wird. Auf eine Untersuchung eventueller Alternativstandorte kann daher verzichtet werden.

10 Gutachten

Nach jetzigem Erkenntnisstand sind im parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Die detaillierteren Kenntnisse aus der Ebene des Bebauungsplanes werden entsprechend auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.



11 Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung - BauNVO i. d. F. d. B. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

12 Quellenverzeichnis

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

Leverkusen,

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

.....