

## Stadt Leverkusen

### 33. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Zentrum Rheindorf-Nord“

#### Stadtteil Rheindorf



#### Begründung

- Begründung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 07.08.2025

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung - 61

Erstellt in Zusammenarbeit mit: ISR – Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH und kraft.raum.



## Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung .....	5
1 Geltungsbereich .....	5
2 Anlass und Ziel der Planung .....	5
2.1 Anlass der Planung .....	5
2.2 Ziel der Planung .....	5
3 Planrechtfertigung .....	6
4 Verfahren .....	7
4.1 Verfahrensart .....	7
5 Planungsbindungen .....	8
5.1 Regionalplan .....	8
5.2 Flächennutzungsplan .....	9
5.3 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne .....	10
5.4 Landschaftsplan .....	11
5.5 Artenschutz .....	11
5.5.1 Vögel und Fledermäuse .....	11
5.5.2 Maßnahmen zum Artenschutz .....	11
5.6 Grundwasser, Wasserschutzgebiete .....	12
5.7 Oberflächengewässer, Hochwasserschutz, Starkregen .....	12
5.8 Boden, Altlasten .....	13
5.9 Kampfmittel, Erdbebengefährdung .....	13
5.10 Luft, Klima .....	13
6 Fachplanungen .....	13
6.1 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten .....	14
6.2 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels .....	14
6.3 Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept .....	15
7 Bestand, Ausgangssituation .....	16
8 Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung .....	17
9 Geplante Darstellung .....	17
10 Vorhabenalternative .....	18
11 Gutachten .....	18
Teil B Umweltbericht .....	19
1 Einleitung .....	19
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplans (gem. Anlage 1, Nr. 1a BauGB) .....	20
1.1.1 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	20
1.1.2 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich .....	21



1.2	Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung (gem. Anlage 1, Nr. 1b BauGB) .....	21
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	24
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....	24
2.1.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	25
2.1.2	Schutzgut Mensch/Bevölkerung .....	26
2.1.3	Schutzgut Boden/Fläche .....	29
2.1.4	Schutzgut Wasser .....	29
2.1.5	Schutzgut Luft und Luftqualität .....	30
2.1.6	Schutzgut Klima, Klimaanpassung und Klimaschutz .....	31
2.1.7	Schutzgut Landschaft und Ortsbild .....	32
2.1.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	33
2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	33
2.3	Prognose bei Durchführung der Planung .....	33
2.3.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	34
2.3.2	Schutzgut Boden/Fläche .....	36
2.3.3	Schutzgut Wasser .....	37
2.3.4	Schutzgut Luft .....	39
2.3.5	Schutzgut Klima .....	41
2.3.6	Schutzgut Landschaft .....	42
2.3.7	Schutzgut biologische Vielfalt .....	44
2.3.8	Schutzgut Natura 2000 Gebiete .....	45
2.3.9	Schutzgut Mensch/Bevölkerung .....	46
2.3.10	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	49
	2.3.11 Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	51
2.3.12	Nutzung erneuerbarer Energien / sparsamer Umgang und effizienter Nutzung von Energien .....	51
2.3.13	Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen .....	51
2.3.14	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden .....	55
2.3.15	Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern .....	55
2.3.16	Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i .....	57
2.4	Massnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung .....	57
2.4.1	Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen .....	58
2.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (gem. Anlage 1, Nr. 2d BauGB) .....	58
2.6	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (gem. Anlage 1, Nr. 2e BauGB) .....	59



3	Zusätzliche Angaben (gem. Anlage 1, Nr. 3 BauGB) .....	59
3.1	Verwendete technische Verfahren .....	59
3.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	60
3.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) .....	60
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	60
Teil C	Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges .....	62
1	Auswirkungen der Planung .....	62
1.1	Verkehr.....	62
2	Bodenordnung .....	62
3	Kosten und Durchführung der Planung .....	62
4	Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag .....	63
5	Standortalternativenprüfung .....	63
6	Abwägung.....	63
7	Rechtsgrundlagen.....	63
8	Quellenverzeichnis.....	64
8.1	Referenzliste der Quellen .....	65



## Teil A Begründung

### 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 33. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Zentrum Rheindorf-Nord“ wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch den Bereich Königsberger Platz, bzw durch den Friedenspark
- im Nordosten durch die Elbestraße,
- im Südosten durch die Wohnbebauung im Bereich Solinger Straße,
- im Südwesten durch die Memelstraße.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt circa 2,68 ha.

### 2 Anlass und Ziel der Planung

#### 2.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet um den Königsberger Platz stellt aufgrund seiner Lage, Größe und verkehrlichen Anbindung eine bedeutende städtebauliche Funktion dar. Die vorhandene Bebauung stammt größtenteils aus den 1960er Jahren und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung und barrierefreien Wohnraum. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, steigender Wohnraumnachfrage und sich verändernder Mobilitätsansprüche besteht dringender Handlungsbedarf, den Standort städtebaulich und funktional aufzuwerten. Da die Bausubstanz im Bestand altersbedingte Mängel aufweist, ist eine energetische und funktionale Sanierung erforderlich. Im überwiegenden Gebäudebestand ist eine wirtschaftliche Sanierung der Gebäude nicht möglich und schöpft zusätzlich nicht das Wohnraumpotenzial im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden aus. Der bauliche und gestalterische Zustand des Königsberger Platzes entspricht weder den stadt-bildprägenden Ansprüchen noch den funktionalen Erfordernissen eines zukunftsfähigen Quartiers. Um die Entwicklung des Plangebietes anzugehen wurde durch die städtische Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) eine interne Mehrfachbeauftragung mit drei beteiligten Planungsbüros durchgeführt. Das Konzept des Büros „Henning | Shin Architekten“ zur städtebaulichen Quartierserneuerung in Rheindorf-Nord wurde dabei zur weiteren Erarbeitung ausgewählt. Daher wurde am 18.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 281/I „Rheindorf - zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße“ beschlossen. Zur Entwicklung des aufzustellenden Bebauungsplans ist die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich erforderlich. Insbesondere durch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Plangebiet ist die Darstellung eines Sondergebiets (SO) notwendig. ~~Aus diesem Grund wurde ebenfalls die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren beschlossen.~~

#### 2.2 Ziel der Planung

Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden.



Ziel der Planung ist die Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers durch Gebäudesanierung, Abriss und Neubau von Wohngebäuden in Verbindung mit der Errichtung einer Quartiersgarage sowie der Möglichkeit zur Ansiedlung von Dienstleistern, Einzelhandelsgewerbe und einem großflächigen Nahversorger. Angestrebt wird durch die WGL die Aufwertung des Quartiers und eine Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes sowie die Schaffung von Verbindungen innerhalb des Quartiers und der angrenzenden Umgebung. Der zurzeit vorwiegend als Parkplatz genutzte Königsberger Platz soll im Zuge der Planungen zu einem Aufenthaltsort und Marktplatz für Bewohner und Besucher revitalisiert werden. Der motorisierte Individualverkehr soll auf das notwendige Maß beschränkt werden, um eine hohe Aufenthaltsqualität, Verkehrssicherheit und ruhige Freiräume zu gewährleisten. Ziel des Konzeptes ist die Schaffung einer urbanen und lebendigen Siedlungsstruktur und die Behebung der bestehenden städtebaulichen Missstände.

Die Erschließung des Gebietes sowie die Bebauungs- und Nutzungsstruktur werden durch den parallel zu erarbeitenden Bebauungsplan Nr. 281/I festgelegt.

### 3 Planrechtfertigung

Laut Strategiekonzept „Perspektiven Leverkusen 2040+“ der Stadt Leverkusen wurde die Fläche mit Wohnbaupotentialen ausgewiesen. Die Fläche soll gemäß dem Leitbild der Innenentwicklung entwickelt werden, um insbesondere dem steigenden Bedarf an Wohnraum in Leverkusen gerecht zu werden.

Der Wohnungsmarktbericht 2024 der Stadt Leverkusen zeigt, dass die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot übersteigt, insbesondere bei preiswerten Wohnungen. Ebenfalls zeigt der Demografiebericht der Stadt Leverkusen des Jahres 2022, dass der Anteil der älteren Menschen zukünftig voraussichtlich steigen wird. Die Bestandsbebauung im Plangebiet aus den 1960er Jahren entspricht in ihrer baulichen und technischen Ausstattung nicht mehr den heutigen Anforderungen an zeitgemäßes und barrierefreies Wohnen. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen 2017 (EHK) sowie dessen in der öffentlichen Auslegung befindliche Teilfortschreibung definieren Teile des Plangebietes als Zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum Rheindorf-Nord-Nord). Aufgabe der Nahversorgungszentren ist die Sicherstellung der Nahversorgung für die wohnortnahe Bevölkerung. Das EHK sieht dazu die Handlungsempfehlungen der Sicherung und ggf. Ausbau der Versorgungsfunktion des Zentrums Rheindorf-Nord im Bereich des periodischen Bedarfs sowie die Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes im Bereich des Königsberger Platzes vor. Im Bereich zwischen Insterstraße, Elbestraße und Königsberger Platz sollen ein Nutzungsmix aus Wohnen, kleineren Läden, Gastronomie sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und Dienstleistungen entstehen.

Ziel und Zweck der Planung ist es, das Entwicklungspotenzial der zentrumsnahen Fläche aufzugreifen und neue Nutzungen zu ergänzen. Dabei kommt insbesondere der Anordnung der Baukörper und Freiflächen auf den Grundstücken sowie der Verteilung der Nutzungen eine besondere Bedeutung zu, um den Anforderungen an ein urbanes Quartier Rechnung zu tragen.



## 4 Verfahren

### 4.1 Verfahrensart

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im sogenannten Vollverfahren mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 281/I „Rheindorf – zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße“ erfolgt im Parallelverfahren.

### 4.2 Verfahrensschritte

Am 18.11.2024 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) der Beschluss den Bebauungsplan Nr. Nr. 281/I „Rheindorf – zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße“ aufzustellen. (Vorlage Nr. 2024/3027).

Mit der Vorlage deren Bestandteil diese Begründung ist, soll der förmliche Aufstellungsbeschluss der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Rheindorf im Bereich „Zentrum Rheindorf-Nord“ gefasst werden.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden steht zum jetzigen Verfahrensstand noch aus. Der Zeitraum für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für das Bauleitplanverfahren steht entsprechend noch nicht fest.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit steht zum jetzigen Verfahrensstand noch aus. Der Zeitraum für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für das Bauleitplanverfahren steht entsprechend noch nicht fest.



## 5 Planungsbindungen

### 5.1 Regionalplan

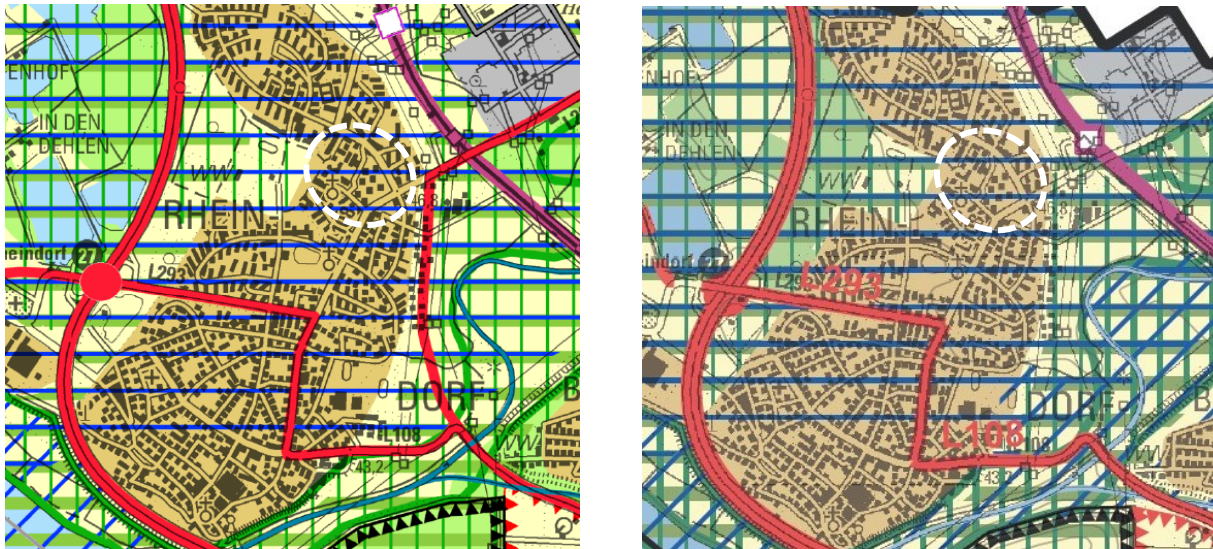


Abbildung 1: Darstellung des Plangebietes im Regionalplan Köln, ohne Maßstab (links: rechtswirksamer Plan (2001), rechts: Entwurf Neuaufstellung (2024)) © Geoportal NRW, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024, © Bezirksregierung Köln

Im derzeit geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist der vorliegende Geltungsbereich als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) mit der Überlagerung Grundwasser- und Gewässerschutz 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.

Im aktuellen Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln, Stand September 2024, welcher kurz vor dem Beschluss am 11.07.2025 steht, wird das Plangebiet ebenfalls als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Haltepunkt Leverkusen-Rheindorf der S-Bahnlinie ist – entsprechend seiner tatsächlichen Lage – näher an das Plangebiet „gerückt“ und liegt circa 450 m vom Plangebiet entfernt. Die Darstellung der überörtlichen Straße südöstlich des Plangebietes entfällt. Ansonsten bleiben die Darstellungen im näheren Umfeld des Plangebietes unverändert.

Die beabsichtigte Nutzung ist mit den Darstellungen des Regionalplans vereinbar.



## 5.2 Flächennutzungsplan

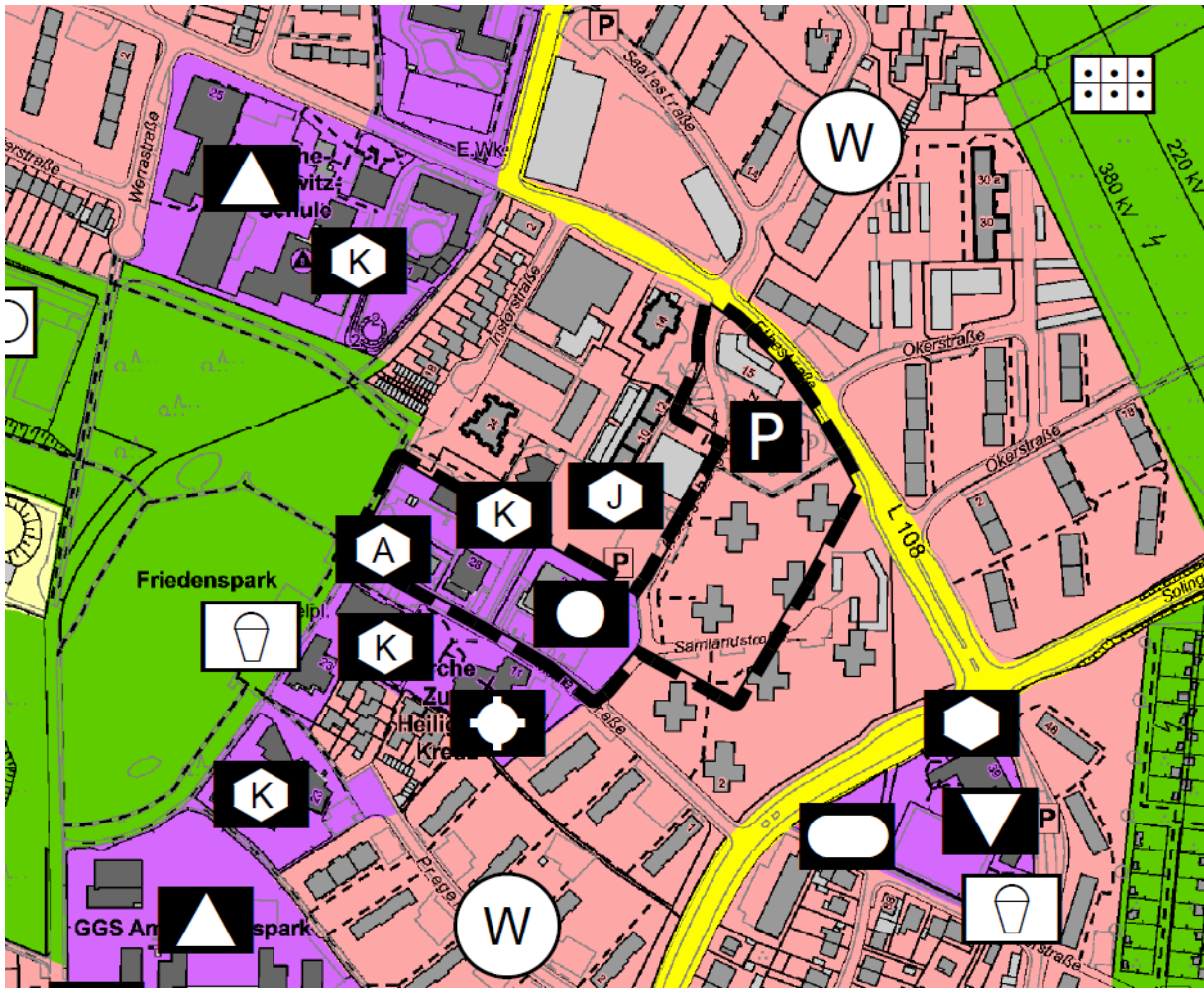


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen (2006) mit Darstellung des Geltungsbereiches der 33. FNP-Änderung, ohne Maßstab

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche (W) und im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches als Fläche für Gemeinbedarf dar. Des Weiteren finden sich die überlagernden Zweckbestimmungen „Alteinrichtungen“, „Kindereinrichtungen“, „Jugendeinrichtungen“ und „Öffentliche Verwaltung“ im westlichen Teil des Geltungsbereiches. Im nordöstlichen Bereich befindet sich die Zweckbestimmung „Parkplatz“. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich überwiegend weitere Wohnbauflächen (W). Südlich grenzen zwei Flächen für den Gemeinbedarf und westlich eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Spielplatz“ und „Sportplatz“ an.

Die vorliegende Planung einer Quartierserneuerung mit Wohnnutzung und einem großflächigem Vollsortimenter lässt sich nur zum Teil aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickeln. Insbesondere erfordert die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets (SO) im Bebauungsplan. Diese kann nach gängiger Rechtsprechung nicht ohne weiteres aus der Darstellung von Wohnbauflächen (W) auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hergeleitet werden.





Parallel zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans läuft das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 281/I. Dieser sieht im westlichen Bereich des Plangebietes die Festsetzung von urbanen Gebieten (MU) vor. Im Bereich des geplanten Vollsortimenters und des Getränkemarktes sowie im Bereich der geplanten Quartiersgarage ist die Festsetzung als sonstige Sondergebiete (SO) geplant. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes im Bereich der Wohngebäude wird die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) angestrebt.

#### 5.4 Landschaftsplan

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich nicht innerhalb des Landschaftsplans der Stadt Leverkusen. An der südwestlichen Plangebietsgrenze grenzt das Plangebiet an ein Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ (Ziffer 2.2-5).

#### 5.5 Artenschutz

Für das parallel laufende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 281/I wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe 1 (ASP 1) durch das Büro kraft.raum. erarbeitet. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen planungsrelevanter Arten aus der Gruppe der Amphibien und Reptilien auszuschließen ist. Im Rahmen einer Ortsbegehung fanden sich jedoch Gehölzstrukturen und Möglichkeiten an Gebäuden (Spalten, Löcher/Höhlen), die als potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für Vögel und Fledermäuse dienen könnten.

##### 5.5.1 Vögel und Fledermäuse

Der Gehölzbestand im Plangebiet bietet außerdem einen potenziellen Lebensraum für Vögel aus der Gruppe der „Allerweltsarten“. Während einer Ortsbegehung wurden Mäusebussard und Rotmilan überfliegend gesichtet. Ein Vorkommen planungsrelevanter gebäudebrütender Vögel kann daher nicht in Gänze ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen der Zwergfledermaus, des Abendseglers, der Mückenfledermaus, der Wasserfledermaus sowie der Breitflügelfledermaus ist nicht auszuschließen.

Entsprechend den Ergebnissen der ASP 1 können Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden, weshalb eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (ASP Stufe 2) notwendig ist. Diese wird im weiteren Verfahren des parallel aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 281/I erstellt.

##### 5.5.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Trotz Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen können Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten potenziell zerstört oder geschützte Individuen gefährdet werden. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind folglich im Rahmen einer vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände (ASP Stufe 2) zu ermitteln und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 281/I) bzw. über den städtebaulichen Vertrag zu regeln.



## 5.6 Grundwasser, Wasserschutzgebiete

Der südwestliche Bereich des Plangebietes befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone II. Der übrige Bereich innerhalb der Wasserschutzzone III A Leverkusen-Rheindorf. Die weitere Schutzzone – innerer Bereich (Zone III A) soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten.<sup>1</sup> Die engere Schutzzone (Zone II) soll den Schutz vor Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten, die von verschiedenen menschlichen Tätigkeiten und Einrichtungen ausgehen und wegen ihrer Nähe zu den Fassungsanlagen besonders gefährdend sind. Hiermit sind besonders bakteriologische Gefahren gemeint.<sup>2</sup>

## 5.7 Oberflächengewässer, Hochwasserschutz, Starkregen

Im Plangebiet und dessen direktem Umfeld befinden sich keine temporären oder dauerhaften Oberflächengewässer (Fließ-/Stillgewässer). Südöstlich in etwa 600 m Entfernung fließt die Wupper. In etwa 450 m südlich des Plangebietes liegt der Rheindorfer See.

Gemäß den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten (HKGK) des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (MULNV) befindet sich das Plangebiet in keinem durch Hochwasser gefährdeten Bereich.

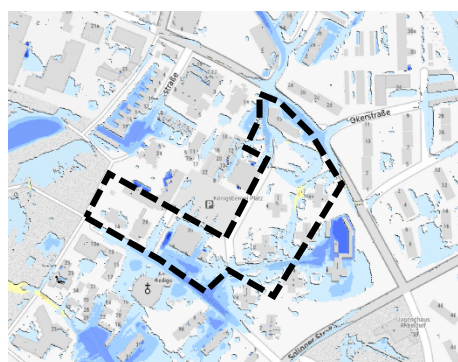


Abbildung 4: Starkregengefahrenhinweiskarte, extremes Ereignis, ohne Maßstab

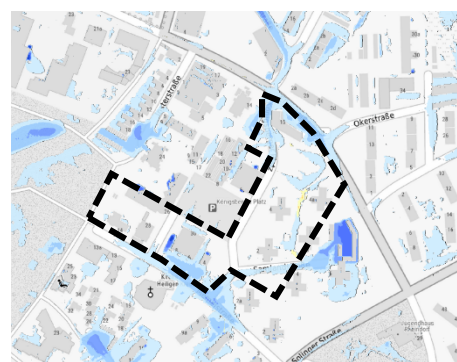


Abbildung 5: Starkregengefahrenhinweiskarte, seltenes Ereignis, ohne Maßstab

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) © Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, bearbeitet durch ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Gemäß den Darstellungen der Starkregenhinweiskarte NRW des Klimaatlas NRW befindet sich das Plangebiet jedoch in einem Bereich, welcher von einem seltenen Starkregenereignis und von einem extremen Starkregenereignis betroffen sein kann. Bei einem seltenen Starkregenereignis sind besonders die Bereiche der Memelstraße, Samlandstraße und Ecke Königsberger Platz/Elbestraße von Überschwemmungen betroffen. Es können Wasserhöhen von bis zu 30 cm erreicht werden. In einem kleinen

<sup>1</sup> Vgl. Bezirksregierung Köln (1995): Erläuterungsbericht zur Abgrenzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Rheindorf der Energieversorgung Leverkusen GmbH, S. 8.

<sup>2</sup> Vgl. Bezirksregierung Köln (1995): Erläuterungsbericht zur Abgrenzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Rheindorf der Energieversorgung Leverkusen GmbH, S. 7.



Bereich östlich des Geltungsbereiches kann es zu Wasserhöhen von bis zu 2 m (tiefergelegener Garagenhof) kommen. Bei einem extremen Starkregenereignis vergrößern sich die Überflutungsstellen geringfügig.

## 5.8 Boden, Altlasten

Gemäß der digitalen Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes im Maßstab 1:50.000 (IS BK 50) steht im gesamten Plangebiet der Bodentyp Pseudogley-Parabraunerde (Bodeneinheit L4906\_S-L342SW2) an. Die Versickerungseignung des Bodens wird als ungeeignet beschrieben.

Der Boden im Plangebiet ist zu großen Teilen durch Bebauung und befestigte Flächen versiegelt. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist die Wohnbebauung umliegend der Samlandstraße von unversiegelter parkähnlicher Grünfläche umgeben.

Insgesamt ist der Boden stark anthropogen überformt, was zu einer eingeschränkten Bodenfunktion führt. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Laufe des Verfahrens des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 281/I wird ein Bodengutachten erstellt.

## 5.9 Kampfmittel, Erdbebengefährdung

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Geologischen Dienstes NRW befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1. So handelt es sich um ein Gebiet, dem gemäß des zu Grunde gelegten Gefährdungsniveaus ein Intensitätsintervall von 6,5 bis < 7,0 zugeordnet ist.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. In den parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 281/I wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verbauarbeiten, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

## 5.10 Luft, Klima

Das Plangebiet ist überwiegend dem Klimatop Vorstadtklima und geringfügig am westlichen Plangebietsrand dem Klimatop Stadtrandklima zugeordnet. Südlich an das Plangebiet grenzt ein weiteres Gebiet mit Stadtrandklima sowie ein Gebiet mit dem Klima innerstädtischer Grünflächen an.

Es herrscht eine weniger günstige thermische Situation und eine moderate Erwärmung tagsüber. Nachts kann eine gewisse Abkühlung im Plangebiet stattfinden.

## 6 Fachplanungen

### 6.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Für das Plangebiet der 33. Änderung ist aufgrund eines ausreichenden Abstands zu Störfallbetrieben keine Betroffenheit erkennbar.



## 6.2 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

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

Gemäß Vergnügungsstättenkonzept sind zum Erhalt und zur Sicherung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie zur Weiterentwicklung des entsprechenden Angebotes innerhalb der Hauptzentren, Stadtbezirkszentren sowie der Nahversorgungszentren in den Stadtteilen der Stadt Leverkusen Vergnügungsstätten der Nutzungstypen Spiel und Erotik planungsrechtlich auszuschließen.

Bei der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb der drei größeren Zentren „Hauptzentrum Wiesdorf, Stadtbezirkszentrum Opladen und Stadtbezirkszentrum Schlebusch“ sind freizeitorientierte Vergnügungsstätten (Diskotheken/Tanzlokale, Festhallen, etc.) ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich verträglich in die Siedlungsstruktur einfügen. Dagegen sind Vergnügungsstätten der Nutzungstypen Spiel und Erotik innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Wiesdorf“ und in den Randbereichen planungsrechtlich auszuschließen. In den Nahversorgungszentren sind alle Arten von Vergnügungsstätten auszuschließen.

Diese Regelung erfolgt insbesondere zur Vermeidung sogenannter „Trading-Down“-Effekte und damit eines Funktionsverlustes der Zentren und der Leverkusener Gewerbegebiete sowie der Förderung eines breiten Mix aus Handel, Gastronomie und Dienstleistungen. Hinzu kommt die Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen im Hinblick auf die vorgesehenen Wohnnutzungen im Plangebiet.

## 6.3 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels

Das Plangebiet befindet sich zum Teil in dem durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen (2017) als zentraler Versorgungsbereich Rheindorf-Nord ausgewiesenen Bereiches. Aufgrund von Veränderungen im Bestand sowie der Veränderung der rechtlichen Vorgaben durch den Einzelhandelserlass NRW (2021) auf Landesebene bedurfte das Einzelhandelskonzept von 2017 einer Fortschreibung. Das Konzept wird derzeit vom Gutachterbüro CIMA Beratung + Management GmbH fortgeschrieben und befindet sich gegenwärtig nach öffentlicher Auslegung in der weiteren Bearbeitung.

Hinsichtlich der geplanten Ansiedelung eines Vollsortimenters ist Erstellung einer Auswirkungsanalyse im Rahmen des parallel laufenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 281/I erforderlich. Diese wurde durch das Gutachterbüro Stadt + Handel für die geplante gewerbliche Entwicklung am Königsberger Platz in Leverkusen-Rheindorf gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erstellt. In dem Gutachten wurde die Ansiedlung der einzelhandelsspezifischen Hauptbestandteile Supermarkt mit einer Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup> und Drogeriefachmarkt, sowie Bewertung ergänzender kleinteiliger Nutzungen geprüft. Dieses Gutachten wurde in der derzeit stattfindenden Teilfortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen berücksichtigt. Im Sinne des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes wird die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels im Gebiet durch die künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans vorbereitet.

## 6.4 Gewerbeflächenkonzept

Ist durch die Fachplanung nicht betroffen.



## 6.5 Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept

Der Rat der Stadt Leverkusen hat im Juni 2020 das Mobilitätskonzept Leverkusen 2030+ als gemeindliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Das Mobilitätskonzept definiert die Ziele und Strategien im Bereich der Mobilität für die nächsten 10 bis 15 Jahre. Das Mobilitätskonzept befasst sich hierbei mit allen für Leverkusen relevanten Mobilitätsthemen und definiert Strategien und auch Maßnahmenempfehlungen, um die Mobilität in Leverkusen zukunftsgerichtet zu gestalten, Konflikte mit weiteren Zielen der Stadtentwicklung zu lösen und die Lebensqualität in Leverkusen insgesamt weiter zu erhöhen. Ein zentrales Ziel ist hierbei die Gestaltung der Verkehrswende hin zu einer umweltschonenden und ressourcensparenden Mobilität.

Die allgemeinen Handlungsfelder des Mobilitätskonzeptes sowie Maßnahmen für das Plangebiet bzw. dessen direkte Umgebung beziehen sich unter anderem auf eine Optimierung des Fußwegenetzes und des ÖPNV, der Attraktivitätssteigerung von Stadtteilen und der damit verbundenen Stadt der kurzen Wege sowie dem Abbau von Konflikten mit dem Radverkehr und parkenden Kfz. Dazu werden entlang der Solinger Straße und der Elbestraße Komfortfußwege (breitere, barrierefreie Fußwege mit Aufenthaltsqualität) und entlang der Okerstraße Richtung Leverkusen-Rheindorf S-Bahnhof sowie entlang des Friedensparks Hauptfußwege vorgeschlagen. Um dies zu erreichen werden Maßnahmen, wie die Reduzierung der Geschwindigkeit, getrennter Fuß- und Radverkehr, Sitz- und Spielpunkte, Verlagerung der Stellplätze in Parkbauten oder nur auf eine Straßenseite, Beleuchtung sowie Querungsmöglichkeiten und Gehwegüberfahrten genannt. Neben der Optimierung des Fußwegenetzes ist auch eine Optimierung des Radverkehrsnetzes in Bezug auf die Hierarchierung und Weiterentwicklung des bestehenden Netzes und der Gestaltung fahrradfreundlicher Knotenpunkte angestrebt. Zur besseren Anbindung der Stadtteile an das Zentrum sowie die umliegenden Städte wird ein Ausbau der Schnellbuslinien anvisiert.

## 6.6 Stadtteilentwicklungskonzept/Sanierungsgebiet

Der Bereich befindet sich innerhalb der am 12.11.2009 in Kraft getretenen Satzung für das Sanierungsgebiet „Soziale Stadt Rheindorf“

Soziale

Stadt

Rheindorf????

[SessionNet | Soziale Stadt Rheindorf](#)

Mit Beschluss zur Vorlage Nr. R 658/16.TA hat der Rat der Stadt Leverkusen am 25.09.2006 ein integriertes Handlungskonzept als Grundlage des Antrags auf Aufnahme in das Landesprogramm Soziale Stadt NRW beschlossen und im Februar 2007 erfolgte die Zusage durch das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. In mehreren Folgevorlagen wurden seitdem über die Sachstände und Fortschritte seitens der beteiligten Fachbereiche berichtet



Neuplanung unterstützt den in 2006 eingeleiteten Prozeß



## 7 Bestand, Ausgangssituation

Abbildung 6: Luftbild des Plangebietes, ohne Maßstab, © Geoportal NRW, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025 (13.06.2025)

Das Plangebiet befindet sich in einer bebauten Ortslage am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Leverkusen-Rheindorf im nordwestlichen Stadtgebiet Leverkusen. Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes wird durch, zum Teil großmaßstäbliche, Wohnbauungsstrukturen mit überwiegend vier Geschossen und vereinzelt Hochpunkten mit bis zu 14 Geschossen und umlagernde Grünstrukturen sowie sozialen Infrastruktureinrichtungen und Nahversorgungseinrichtungen geprägt.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, die größtenteils aus Geschosswohnungsbauten der 1960er Jahre besteht. Es befinden sich insgesamt vier „Sternhäuser“, ein Riegelwohnhaus mit Gewerbe im Erdgeschoss, zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoss, ein Getränkemarkt mit angrenzendem Parkplatz sowie zum Teil ein Seniorenzentrum im Plangebiet. Die Freiflächen im Plangebiet stellen sich als Rasenfläche mit vereinzelt Baumbestand dar.

Westlich angrenzend an das Plangebietes befindet sich weitere Wohnbebauung, ein Nahversorger sowie der Königsberger Platz, welcher derzeit vorwiegend als Parkplatz



genutzt wird. Südöstlich befinden sich weitere Sternhäuser mit Wohnnutzung. Nördlich entlang des Plangebietes verläuft die Landstraße L108 (Elbestraße), die in die östlich verlaufende Landstraße L291 (Solinger Straße) übergeht. Diese stellt eine überörtliche Verkehrsanbindung an die Städte Solingen und Langenfeld dar.

Die Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz besteht über die BAB 59 im Westen und die BAB 3 im Osten, wobei das Plangebiet in etwa 2 km Entfernung zur Autobahnanschlussstelle A59 bzw. 5 km Entfernung zur Autobahnanschlussstelle A3 liegt. Über diese Autobahnen sind unter anderem Köln und Düsseldorf erreichbar.

Die Solinger Straße im Südosten als auch die Memelstraße im Südwesten sind Teil des klassifizierten Radverkehrsnetzes NRW. Zudem befindet sich am Königsberger Platz sowie am S-Bahnhof Rheindorf eine Fahrradverleihstation der Wupsi GmbH.

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. In circa 450 m Entfernung ist das Gebiet über den S-Bahnhof Leverkusen-Rheindorf an den schienengebundenen S-Bahnverkehr sowie über zwei fußläufig erreichbare Bushaltestellen an das städtische und regionale Busnetz angebunden. Hier verkehren die Buslinien in Richtung Leverkusen Mitte, Hitdorf und Opladen.

## 8 Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Änderungen des Flächennutzungsplans sind gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) i. V. m. § 6 BauGB mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abzustimmen. Die entsprechende Anfrage an der Bezirksregierung Köln erfolgt im weiteren Verfahren.

## 9 Geplante Darstellung

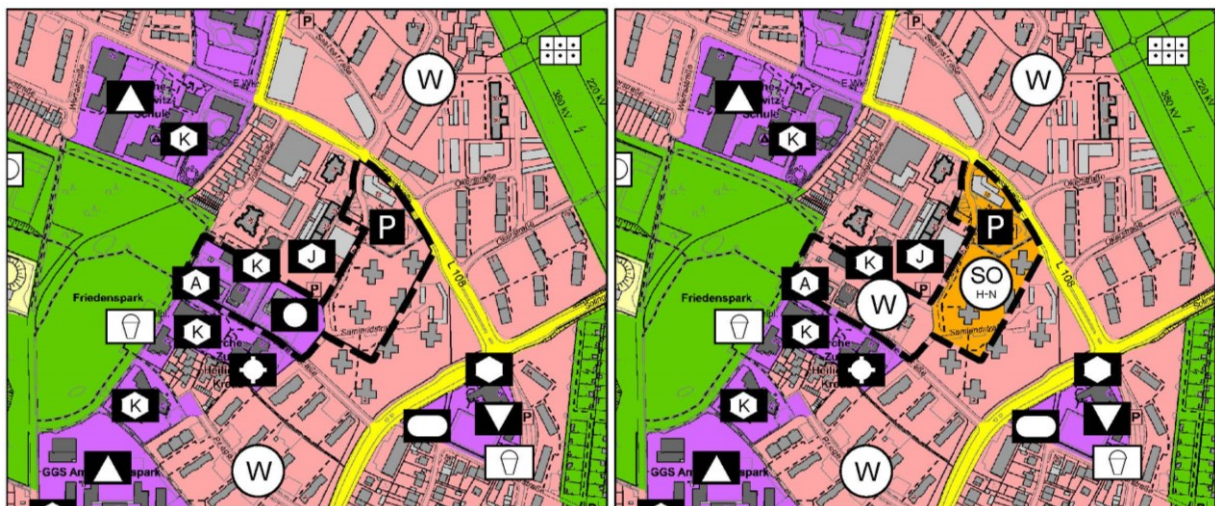


Abbildung 7: wirksame und geplante Darstellung des Flächennutzungsplans, ohne Maßstab, © Stadt Leverkusen

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB stellt der Flächennutzungsplan die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung resultierende Art der baulichen Nutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar.

Entsprechend den Planungszielen soll der Flächennutzungsplan im westlichen Teil des Plangebietes zugunsten der Darstellung einer Wohnbaufläche (W) sowie im nordwestlichen Bereich zugunsten der Darstellung eines sonstigen Sondergebiets (SO) mit



der Zweckbestimmung „Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ geändert werden. Damit werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines urbanen, gemischt genutzten Quartiers geschaffen, das einen Schwerpunkt auf wohnbauliche Nutzungen sowie die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelbetriebs legt.

Im Rahmen der 33. Flächennutzungsplanänderung entfällt darüber hinaus die bisher gemäß § 5 Abs. 2 BauGB dargestellte Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ im westlichen Bereich des Plangebietes.

## 10 Vorhabenalternative

Die Planung besteht im Wesentlichen darin, eine sanierungsbedürftige Fläche zu revitalisieren und zu einem urbanen, gemischt genutzten Quartier, mit dem Schwerpunkt einer wohnbaulichen Nutzung, zu entwickeln. Durch diese Entwicklung der Fläche im Siedlungsbereich kommt die Stadt dem Planungsgrundsatz der Innen- vor Außenentwicklung nach und verfolgt eine boden- und flächenschonende Strategie der räumlichen Entwicklung.

## 11 Gutachten

Folgende Untersuchungen der Bestandssituation liegen bereits im Vorentwurf vor und werden im weiteren Verfahren fortgeschrieben:

- **kraft.raum. (April 2025):** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 1) zum Bebauungsplan Nr. 281/I „Rheindorf – zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße“
- **Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH (16.05.2025):** Vorentwurf Verkehrsuntersuchung Königsberger Platz Leverkusen
- **Peutz Consult GmbH (01.07.2025):** Vorentwurf Schalltechnische Ersteinschätzung zur Quartierserneuerung Königsberger Platz Leverkusen
- **Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH (11.06.2025):** Auswirkungenanalyse für die geplante gewerbliche Entwicklung am Königsberger Platz in Leverkusen-Rheindorf gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
- **kraft.raum. (28.05.2025):** Baumbilanzierung



## Teil B Umweltbericht

### 1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist im Bauleitplanverfahren gemäß § 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.

Hinweis: zum aktuellen Zeitpunkt (25.06.25) der Planung ergeben sich aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Stufe I (Kraft.Raum. 2025) mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut "Tiere". Eine tiefergehende Prüfung wird im Rahmen eines Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe II) erfolgen. Weiterhin ausstehend sind gutachterlichen Fachbeiträge zu den Themenbereichen Boden, Wasser, Luft und Klima (Verkehrsuntersuchung) sowie Mensch (Schalltechnische Untersuchung).

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	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I) zum Bebauungsplan 281/I "Rheindorf - zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Melstraße" Kraft.Raum. April 2025  Artenschutzprüfung Stufe II, Ökoplan n.d
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		



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

## 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplans (gem. Anlage 1, Nr. 1a BauGB)

### 1.1.1 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Das Ziel der Planung ist die Schaffung der entsprechenden Voraussetzungen für die geplante Entwicklung eines Wohnquartiers inklusive Nahversorgung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Hierzu ist die 33. Änderung des Leverkusener Flächennutzungsplans für den Bereich „Zentrum Rheindorf-Nord“ erforderlich. Der im aktuellen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche sowie Wohnbaufläche dargestellte Geltungsbereich des Vorha-



bens soll künftig als Wohnbaufläche mit einem Umfang von ca. 1,06 ha sowie als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ (Flächengröße ca. 1,62 ha) dargestellt werden. Die aktuell gültige Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ für die Gemeindebedarfsflächen soll entfallen.

### 1.1.2 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird abgegrenzt durch:

- die Elbestraße im Nordwesten, Solinger Straße und Memelstraße im Süden und Südosten
- Bebauung westlich der Königsberger Platzes, mit Ausnahme der zwei südlich im Plangebiet gelegenen Gebäude Königsberger Platz Ecke Memelstraße.

### 1.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung (gem. Anlage 1, Nr. 1b BauGB)

Schutzgut	Quelle	Zielaussage	Berücksichtigung bei der Planaufstellung/-änderung
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturschutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>• 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.</li> </ul>	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I) <b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I)</b> im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens "Königsberger Platz, Leverkusen-Rheindorf"
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB	
Boden	Bundes Bodenschutzgesetz/ Landesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind	Bodengutachten Ingenieurbüro H. Siedek n.n.n.d.



	Landesbodenschutzgesetz NRW	<ul style="list-style-type: none"> <li>• der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</li> <li>• Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen</li> <li>• Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen</li> <li>• Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>• Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>• Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen</li> <li>• Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderung</li> </ul> <p>die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</p>	
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (§ 1a Abs. 2 BauGB).	
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	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	Entwässerungskonzept Schüßler-Plan n.n.n.d.
	Landeswassergesetz	<p>Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p> <p>Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.</p>	Entwässerungskonzept Schüßler-Plan n.n.n.d.
Klima	Landesnenschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse)	



		<i>als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung</i>	
<i>Luft</i>	<i>Bundes-Immissionschutzgesetz</i>	<i>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).</i>	<i>Schalltechnische Untersuchung Peutz Consult GmbH n.n. n.d. Verkehrsuntersuchung Schußler-Plan n.n.n.d.</i>
	<i>TA Luft</i>	<i>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erziehung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</i>	
<i>Landschaft</i>	<i>Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturschutzgesetz NRW</i>	<i>Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen, auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.</i>	<i>Landschaftspflegerischer Begleitplan Kraft.Raum. n.n. n.d.</i>
<i>Mensch</i>	<i>TA Lärm, BImSchG &amp; VO DIN 18005</i>	<i>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</i>	<i>Schalltechnische Untersuchung Peutz Consult GmbH n.n. n.d.</i>
<i>Kultur- und Sachgüter</i>	<i>Baugesetzbuch, Denkmalschutzgesetz NRW</i>	<i>Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor negativen Einflüssen, Überbauung etc.</i>	

Die gesetzliche Grundlage für die Wahrung der Belange im Rahmen der naturhaus- haltlichen Eingriffsermittlung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Ver- bindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB).

Ziel des Naturschutzes ist es demzufolge, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Ei- genart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen



und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Dementsprechend sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden und, wenn nicht vermeidbar, auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Gemäß BNatSchG werden im Rahmen der Eingriffsregelung folgende Maßnahmentypen unterschieden, um negativen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu begegnen:

- Minderungsmaßnahmen
- Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Minderungsmaßnahmen dienen dem Schutz vor sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen u. a. durch sorgfältige Bauausführung, durch landschaftsgerechte Einbindung des Bauwerkes (Gestaltung), aber auch durch Berücksichtigung der Kriterien des ökologischen Planens und Bauens.

Beeinträchtigungen, die nicht durch Minderungsmaßnahmen vermieden werden können, sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Mit Ausgleichsmaßnahmen werden gleichartige Landschaftselemente und -funktionen ersetzt (z. B. Ausgleich des Verlustes von Feldgehölzen durch entsprechende Neuanpflanzung innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung).

Ersatzmaßnahmen dienen demgegenüber der Stärkung gleichwertiger Ersatzfunktionen (z. B. Förderung des natürlichen Entwicklungspotenzials einer Fläche als Kompensation der Potenzialverluste durch Überbauung und Versiegelung an anderer Stelle).

Als Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, sind in der Regel solche zu wählen, die zurzeit eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen und durch relativ kleine Maßnahmen eine erhebliche Wertsteigerung erfahren können.

Im Rahmen der Bauleitplanung regelt § 1a BauGB die Umsetzung der Eingriffsregelung insoweit, als eine Unterscheidung zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht vorgesehen ist und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ausdrücklich der planerischen Abwägung unterliegt.

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

## 2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

(gem. Anlage 1, Nr. 2 BauGB)

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

(gem. Anlage 1, Nr. 2a BauGB)

Im Folgenden wird die Umwelt anhand der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima, Luft sowie Orts- und Landschaftsbild und Kulturelles Erbe beschrieben und die Auswirkungen der Planung herausgearbeitet. Dies erfolgt anhand des aktuellen Planungsstands (25.06.2025).



Die baubedingten Projektwirkungen sind in der Regel zeitlich auf die Bauphase begrenzt. Dazu zählen alle Eingriffe, die sich im unmittelbaren Baustellenbereich durch die Bauabwicklung ergeben. Temporäre, baubedingte Eingriffe können z. B. durch Bau- und Lagerflächen sowie aufgrund benötigter Arbeitsräume entstehen. Die indirekten Wirkungen der Bauphase, wie visuelle Störreize, Lärm, Licht oder Staub, beeinträchtigen temporär, auch über ihren Ursprungsort hinaus, die jeweiligen Nachbarflächen.

Als anlagebedingte Projektwirkungen gelten alle durch die Planung bzw. neue Bebauung verursachten nachhaltigen Veränderungen des Naturhaushaltes und der Lebensräume.

Die betriebsbedingten Projektwirkungen treten dauerhaft durch die angesiedelte Nutzung selbst auf. Dies sind in der Regel indirekte Wirkungen, wie visuelle Störreize, Lärm, Emissionen, Licht oder Staub, die auf die angrenzenden Lebensräume wirken.

### 2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Schutzgut Pflanzen

Der Geltungsbereich der 33. Änderung des FNP umfasst überwiegend versiegelte Flächen mit Wohnbebauungen und den dazugehörigen Außenanlagen. Letztere sind größtenteils geprägt durch intensiv genutzten und gepflegten Rasen sowie überwiegend nichtheimischen Ziergewächsen (z. B. Forsythien). Darüber hinaus sind vereinzelt Sträucher (z. B. Stechpalme) und einzelne jüngere Gehölze (z. B. Magnolie, Eibe) vorzufinden. Innerhalb der Rasenflächen breiten sich an vereinzelt Stellen Zierpflanzen (Primeln) aus. Weiterhin findet sich alter Baumbestand im Plangebiet, insbesondere im südlichen Bereich sind zahlreiche großgewachsene Bäume vorhanden.

#### Schutzgut Tiere

Die Fläche des Plangebietes stellt sich als Wohn- und Gewerbeflächen dar. Dadurch bietet das Plangebiet sehr unterschiedliche Lebensräume für Tiere. Durch die angrenzenden Straßen wirken im Bestand eine hohe Lärmbelastung sowie eine Vielzahl von Bewegungsimpulsen auf das Plangebiet ein, wodurch die Eignung als Habitat zumindest für störungsempfindliche Arten beeinträchtigt wird. Die Verkehrsflächen wirken zudem als Barrieren. Um dem Eintreten vorhabensbedingter Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz entgegenzuwirken, wurde eine Artenschutzprüfung (Stufe I (April 2025), Stufe II beauftragt bei Ökoplan) durchgeführt, um mögliche Vorkommen streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Plangebietes frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und ggf. vorgezogene Artenschutzmaßnahmen aufzuzeigen.

#### Biologische Vielfalt

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Biotop-/Vegetationsstrukturen und des herrschenden Nutzungsdruckes ist keine besondere bzw. höhere biologische Vielfalt anzunehmen.



## 2.1.2 Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung umfasst sämtliche Funktionen der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebietes oder seines Wirkungsbereiches arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können<sup>3</sup>.

### Lärm:

Um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, gilt es Aussagen zu treffen, über Lärmauswirkungen bedingt durch das Vorhaben (Lärmemissionen) als auch Lärmeinwirkungen auf das Planungsvorhaben (Lärmimmissionen).

### Schallemissionen:

Der von Gewerbebetrieben ausgehende Lärm richtet sich nach den Vorschriften der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) und darf die dort festgelegten Richtwerte nicht überschreiten. Hiermit sollen die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz geforderten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. In ungünstigen Situationen, wenn z.B. mehrere gewerbliche Lärmquellen unterschiedlicher Betriebe auf eine Wohnnutzung einwirken, können auch kritische d.h. gesundheitsbelastende Lärmwerte erreicht werden. Im vorliegenden Fall ist davon allerdings nicht auszugehen, da von den bereits vorhandenen angrenzenden Gewerbegebieten keine bekannten gesundheitsbelastenden Lärmwerte ausgehen.

### Schallimmissionen:

Im Rahmen der durchgeführten „Schalltechnischen Ersteinschätzung zur Quartierserneuerung Königsberger Platz Leverkusen“ (Peutz Consult 01.07.2024) wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen berechnet.

Grundlage für die Beurteilung von Schallimmissionen im Städtebau ist die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau".

Als Schutzanspruch im Plangebiet wird für den nordwestlichen Bereich des Plangebiet der Schutzanspruch entsprechend einem Kerngebiet (MK) angesetzt. Im Hinblick auf den Bereich, der überwiegend wohntechnische Nutzungen vorsieht, wird jedoch der um 8 dB höhere Schutzanspruch entsprechend eines allgemeinen Wohngebiet (WA) für den östlichen Bereich des Plangebietes angesetzt.

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm Kerngebiete (MK) und allgemeinen Wohngebiet (WA) können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

---

<sup>3</sup> Bunzel 2005.

Tabelle 1 Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1, für den Beurteilungspegel  $L_r$ 

Baugebiet	Verkehrslärm		Industrie-, Gewerbe und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen	
	$L_r$ [dB(A)]		$L_r$ [dB(A)]	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45	55	40
Kerngebiete (MK)	63	53	60	45

### Verkehrslärm

Die längenbezogenen Schalleistungspegel des Straßenverkehrs wurden auf Grundlage der Vorgaben der RLS-19 sowie der Verkehrsmengen Solinger Straße, Elbestraße, Königsberger Platz, Memelstraße und der Oderstraße aus dem Verkehrsgutachten der Straßenverkehrszählung 2025 ermittelt. Eine Verkehrsprognose für den Plan-Fall liegt zum aktuellen Zeitpunkt (02.07.2025) noch nicht vor.

Die Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen wird auf Grundlage des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durchgeführt.

Im Rahmen der schalltechnischen Ersteinschätzung erfolgte eine Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet bei freier Schallausbreitung im Plangebiet. Die höchsten Beurteilungspegel aus Verkehrslärm liegen im unmittelbaren Nahbereich der Kreuzung Solinger Straße und Elbestraße vor. Hier ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 74 dB(A) am Tag und von bis zu 65 dB(A) im Nachtzeitraum.

Kerngebiete (MK):

Die angestrebten Orientierungswerte liegen nach der DIN 18005 für Kerngebiete bei 63 dB(A) im Tageszeitraum und bei 53 dB(A) im Nachtzeitraum. Am Tag wird bei freier Schallausbreitung im Plangebiet der Orientierungswert nur im nordwestlichen Teil des Plangebietes (vorgesehen Kerngebiet) eingehalten. Der erforderliche Abstand zur Solinger Straße für eine Einhaltung der Orientierungswerts liegt bei ca. 50 m. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert ebenfalls nur in nordwestlichen Teil auf dem Plangebiet eingehalten. Nachts beträgt der zur Einhaltung erforderliche Abstand zur Solinger Straße ca. 120 m.

Allgemeine Wohngebiete (WA):

Für allgemeine Wohngebiete, wie im südwestlichen Bereich vorgesehen, liegt der Orientierungswert bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. In dem Südöstlich vorgesehenen allgemeinem Wohngebiet, werden die Orientierungswerte sowohl in der Nacht, als auch am Tag auf dem gesamten Bereich um bis zu 19 dB tags und 20 dB nachts überschritten.

Die kritischen Schwellenwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts werden um bis zu 5 dB im unmittelbaren Nahbereich zur Kreuzung Solinger Straße und Elbestraße überschritten. An der Solinger Straße ragt der gesundheitsgefährdende Bereich bis zu 15 m am Tag und bis zu 20 m in der Nacht in das Plangebiet hinein. An der Elbestraße ragt der gesundheitsgefährdende Bereich bis zu 10 m am Tag und bis zu 15 m im Nachtzeitraum ins Plangebiet hinein.

### Gewerbelärm



Aufgrund fehlender Eingangsdaten kann der Gewerbelärm zum derzeitigen Stand im Rahmen der vorliegenden Ersteinschätzung nicht berechnet werden.

Um dennoch im Sinne einer Ersteinschätzung eine erste Aussage bezüglich des aktuellen Gewerbelärms für das Plangebiet zu treffen, kann berücksichtigt werden, dass die bereits ansässigen Gewerbeeinheiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm aktuell an schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld einhalten müssen.

Die bestehenden Gewerbe auf dem Plangebiet sowie im Umfeld sollten nach aktuellem Stand kein Hindernis darstellen. Sollten durch die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet die Vorgaben der TA Lärm überschritten werden, so sind hier Minderungsmaßnahmen zu dimensionieren und im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Für die neu geplanten Gewerbeeinheiten (Bsp. Vollsortimenter) kann aktuell allerdings keine Aussage getroffen werden.

Die abschließende Bewertung erfolgt nach Fortschreibung des Schallgutachtens Peutz Consult GmbH im weiteren Verfahren.

### Licht

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind auf den Verkehr und die umliegende Wohnbebauung zurückzuführen. Diese gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus.

### Erholung und Freizeit

Im Planungsgebiet befindet sich ein zentraler Marktplatz, verschiedene Läden für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie Cafés. Die Außenanlagen der Wohnbebauung umliegend der Samlandstraße haben parkähnlichen Charakter und sind öffentlich zugänglich. Dort enthalten sind vier Spielflächen sowie einige Sitzbänke.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt im Westen der Friedenspark an, welcher Teil des Landschaftsschutzgebietes „In den Dehlen“ ist. Südöstlich des Plangebietes liegt das Jugendhaus Rheindorf mit dem Bolzplatz Boberstraße.

### Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG)

Zur Umsetzung der Seveso-II-Richtlinie beschloss die Stadt Leverkusen ein gesamtstädtisches Gutachten (Seveso-II-Konzept), das die Verträglichkeit von Störfallbetrieben mit zukünftigen Planungen im Stadtgebiet sowie in Monheim am Rhein prüft – unter Berücksichtigung von § 50 BImSchG und Art. 12 der Richtlinie.

Zunächst wurden die angemessenen Abstände gemäß KAS-18 für Betriebe im Stadtgebiet ermittelt. Besonders im Zentrum und in Leverkusen-Manfort zeigte sich Handlungsbedarf hinsichtlich schutzbedürftiger Nutzungen wie Wohnen.

Das Konzept definiert, welche Nutzungen – insbesondere empfindliche – innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind und unter welchen Bedingungen. Bestehende Betriebsbereiche dürfen die festgelegten Abstände nicht überschreiten, um eine Ausweitung der Schutzzonen zu vermeiden.

Ein Zwei-Zonen-Modell wurde eingeführt:

- **Planungszone 1** liegt zwischen Betriebsbereich und erster schutzbedürftiger Nutzung,
- **Planungszone 2** schließt sich daran innerhalb des ermittelten Abstands an.



Laut Bundesverwaltungsgericht dürfen empfindliche Nutzungen nicht näher an einen Störfallbetrieb heranrücken. Bestehende Abstände sind zu wahren, um neue Nutzungskonflikte zu verhindern.

Das Plangebiet selbst liegt **außerhalb** eines Achtungsabstands zu Störfallbetrieben.

### Wohn-/Wohnumfeldfunktionen

Das Plangebiet ist durch Wohnnutzung geprägt und verfügt über umliegende Freiflächen, darunter eine parkähnliche Wiese mit altem Baumbestand, kleinere Spielplätze sowie einen öffentlichen Platz. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung innerhalb des Plangebietes. Die vorhandenen Spiel- und Aufenthaltsflächen werden derzeit von den Anwohnenden genutzt. Insgesamt ist eine vorhandene Wohn- und Wohnumfeldfunktion erkennbar, mit Raum für soziale Interaktion, Erholung und Freizeit-Aktivitäten.

### 2.1.3 Schutzgut Boden/Fläche

#### Boden

Gemäß der digitalen Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen des geologischen Dienstes im Maßstab 1:50.000 (IS BK 50) steht im gesamten Plangebiet der Bodentyp Pseudogley-Parabraunerde, (Bodeneinheit L4906\_S-L342SW2) an. Es handelt sich hierbei um fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Das Plangebiet ist überwiegend urban geprägt. Der Boden im Untersuchungsraum ist zu großen Teilen durch Bebauung und befestigte Flächen versiegelt, vor allem durch Wohnbebauung, Verkehrsflächen sowie Gewerbenutzung.

Nicht versiegelte Flächen sind in begrenztem Umfang vorhanden und treten um den Königsberger Platz hauptsächlich in Form von straßenbegleitenden Pflanzstreifen, Baumstandorten sowie kleinen gärtnerisch genutzten Flächen auf. In einigen Bereichen sind vegetationsfreie oder verdichtete Oberflächen erkennbar. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist die Wohnbebauung umliegend der Samlandstraße von unversiegelter parkähnlicher Grünfläche umgeben.

Insgesamt ist der Boden überwiegend versiegelt bzw. anthropogen überformt, was zu einer eingeschränkten Bodenfunktion führt.

Das Bodengutachten als Grundlage für die ausführliche Bestandsaufnahme/Bewertung ist beauftragt bei Ingenieurbüro H. Siedek und steht aktuell (25.06.25) noch aus.

### 2.1.4 Schutzgut Wasser

#### Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst befinden sich keine temporären oder dauerhaften Oberflächengewässer (Fließ-/Stillgewässer). In ca. 300 m Entfernung südlich befindet sich das Stehgewässer Rheindorfer See mit ca. 0,78 ha Oberfläche. Weitere Stehgewässer sind in ca. 1 km westlich des Plangebietes um die Ausfahrt 27 Leverkusen- Rheindorf der A 59 gelegen, dort finden sich der große und kleine Dehlensee, der Waldsee und der Dingbanksee. Östlich in ca. 500 m Entfernung verläuft die Wupper.



### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet, wobei der westliche Teil der Zone 2, der östliche Teil der Zone 3A zugeordnet ist.

### Grundwasser

Gemäß den großräumigen Grundwasserkarten des (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MULNV)) ist das Plangebiet Teil des Grundwasserkörpers 27\_17 „Niederung des Rheins“. Die Gesamtbewertung des Mengenmäßigen und Chemischen Zustandes wird allgemein als „gut“ beschrieben.<sup>4</sup>

Ebenso liegt die Grundwassermessstelle „EVL LEV 86“ innerhalb des Plangebietes. Diese verzeichnet einen durchschnittlichen Wasserstand (m über NHN2016) von 35,74. Angaben zur Qualität des Grundwasser sowie weitere Analyseergebnisse liegen aktuell (Mai 2025) nicht vor, da sich die Messstelle in privater Hand befindet.

### Hochwasser

Gemäß den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (MULNV) befindet sich das Plangebiet in keinem durch Hochwasser gefährdeten Bereich.

### Starkregen

Durch den Klimawandel nehmen extreme Wetterereignisse, wie bspw. extreme Starkregenereignisse nachweislich zu. Um die Gefahren durch Starkregen zu identifizieren, wurde vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) eine Hinweis-karte für Starkregengefahren (Starkregenkarte NRW) erstellt. Gemäß den Darstellungen der Starkregenhinweiskarte NRW des Geoportales NRW befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, welcher sowohl von einem seltenen Starkregenereignis (alle 100 Jahre) und von einem extremen Starkregenereignis (90 mm/h) betroffen sein kann. In beiden Szenarien sind besonders Bereiche im nördlichen Teil des Gebietes entlang der Elbestraße sowie weiter südlich im Bereich Memelstraße Ecke Königsberger Platz betroffen. Weiterhin befindet sich ein besonders betroffener Bereich im Wohngebiet am Ende der Memelstraße, welcher aktuell mit Garagen bebaut ist. Auf diesen Flächen wird eine Wasserhöhe von bis zu 2 m angenommen.

Angaben zum Verdichtungsgrad, Sickerfähigkeit sowie zur Entwässerung werden ergänzt nach Vorlage der entsprechenden Gutachten.

## 2.1.5 Schutzgut Luft und Luftqualität

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Messstationen des Luftqualitäts-Überwachungssystems (LUQS) des Landesamt für Natur, Umwelt und Klima NRW (LANUK). Dementsprechend lassen sich keine genauen Aussagen zur Luftqualität im Plangebiet treffen. Eine grobe Einschätzung der bestehenden Wirkungen von Luftschadstoffimmissionen kann auf der Grundlage, der vom LANUK durchgeführten Modellrechnungen vorgenommen werden. Das Emissionskataster Luft des LANUK zeigt bei den verkehrsbedingten Emissionen überwiegend höhere Werte für die einzelnen Schadstoffgruppen an.

---

<sup>4</sup> Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MULNV).



Somit kann die lufthygienische Situation (bzw. Hintergrundbelastung) im Plangebiet als vorbelastet beschrieben werden.

### 2.1.6 Schutzgut Klima, Klimaanpassung und Klimaschutz

Das Klima in Leverkusen wird als gemäßigt warm klassifiziert. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei durchschnittlich 11,6 °C und es fallen im Durchschnitt 700 – 900 mm Niederschlag pro Jahr. Das Leverkusener Klima ist mit den vorgenannten Klimaeigenschaften nach Köppen-Geiger als Cfb-Klima klassifiziert, was einem warmgemäßigten, immer feuchtem Klima mit warmen Sommern entspricht.

Durch seine Lage innerhalb der Stadt Leverkusen (Stadtteil Rheindorf) sowie durch die angrenzenden Gewerbe- und Innenstadtklimatope mit ihren starken Veränderungen der klimatischen Situation und Hauptverkehrsstraßen kann der derzeitige stadtklimatische Zustand im Plangebiet als vorbelastet betrachtet werden.

Im Klimaatlas NRW des LANUK wird das Stadtgebiet in Klimatope gegliedert. Klimatope beschreiben Gebiete mit ähnlichen mikroklimatischen Ausprägungen. Diese unterscheiden sich vornehmlich nach dem thermischen Tagesgang, der vertikalen Rauigkeit (Windfeldstörung), der topographischen Lage bzw. Exposition und vor allem nach der Art der realen Flächennutzung. Als zusätzliches Kriterium spezieller Klimatope wird das Emissionsaufkommen herangezogen. Da in besiedelten Räumen die mikroklimatischen Ausprägungen im Wesentlichen durch die reale Flächennutzung und insbesondere durch die Art der Bebauung bestimmt werden, sind die Klimatope nach den dominanten Flächennutzungen benannt. Das Plangebiet ist westlich des Marktplatzes und der Straße Königsberger Platz dem Klimatop Stadtrandklima zugeordnet (s. Abb. 1) Der östliche Teil ist dem Klimatop Vorstadtklima zugeordnet. Das Stadtrandklima wird durch meist aufgelockerte und durchgrünte Wohnsiedlungen dargestellt, welche schwache Wärmeinseln, ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate bewirken. Hierbei handelt es sich um wohnklimatische Gunsträume. Das Vorstadtklima ist durch eine mäßige bauliche Dichte, teilweise versiegelte Flächen und punktuelle Durchgrünung gekennzeichnet. Es kommt zu einer moderaten Erwärmung tagsüber, während in den Nachtstunden eine gewisse Auskühlung stattfinden kann. Luftaustausch ist in eingeschränktem Maße möglich, Frischluftzufuhr aus dem Umland ist jedoch kaum gegeben. Westlich an das Plangebiet angrenzend im Bereich des Rheindorfer Friedenspark herrscht der Klimatoptyp innerstädtische Grünflächen, welcher ebenso angrenzend südöstlich zu finden ist.



Abbildung 8 Klimatopkarte des Plangebietes (Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK NRW) 2025) bearbeitet, maßstablos

### 2.1.7 Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt über die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft und dem Erholungswert des Gebietes. Für die Bewertung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft spielen Aspekte wie Naturnähe und Attraktivität der Vegetation (Wald, Grünland etc.), Vielfalt und Strukturreichtum (unterschiedliche Landnutzung, Hecken etc.), Relief sowie die siedlungskulturelle Identität eine maßgebliche Rolle. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus der Ausstattung der Landschaft mit zum einen prägenden ästhetisch wirkenden Landschaftselementen, zum anderen relevanten Störungen und Beeinträchtigungen der Landschaft.

Das Plangebiet weist gegenwärtig eine starke Siedlungsausprägung auf. Die Freiflächen der Wohnbebauungen werden von den Anwohnenden genutzt und stellen kein hervorstechendes Landschaftselement mit besonderer Attraktivität dar.

Das Plangebiet ist naturräumlich der Köln-Bonner Rheinebene zuzuordnen. Gemäß LINFOS liegen innerhalb des Plangebietes keine Bereiche für den Schutz der Natur, lärmarme Erholungsräume oder unzerschnittene verkehrsarme Räume. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich kaum Strukturen, die in ihrer Ausprägung den prägenden Merkmalen des Landschaftsraums oder der Landschaftsbildeinheit entsprechen.

Die intensive anthropogene Überprägung in großen Teilen des Plangebietes in Form von Wohnsiedlungen, Verkehrswegen und Elementen der Nahversorgung ist als Vorbelastung zu betrachten.

Das Schutzgut Landschaft besitzt im Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung. Die Ausstattung des Raumes mit landschaftsbildbedeutsamen Strukturen entspricht dem umgebenden anthropogen geprägten Landschaftsgefüge. Eine für das Landschaftserleben bedeutsame Fernsicht ist auf Grund des flachen Reliefs und der bestehenden Bebauung nicht vorhanden.



### 2.1.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Unter dem Begriff „Kulturgüter“ werden archäologisch wertvolle Objekte, Bau- und Bodendenkmäler sowie historische Landnutzungsformen und Kulturlandschaften zusammengefasst. Unter „sonstigen Sachgütern“ werden nur die nicht normativ geschützten kulturell bedeutsamen Objekte, Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung sowie naturhistorisch bedeutsame Landschaftsbestandteile und Objekte verstanden, die mit der natürlichen Umwelt in einem engen Zusammenhang stehen.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologische Kulturgut, auf die Belange des Denkmalschutzes und auf die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Baudenkmale, Naturdenkmale oder andere, kulturhistorisch bedeutsamen Bereiche. Hinweise auf archäologische Fundstellen liegen nicht vor. Hinweise auf ein Vorkommen von Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet sind nicht bekannt. Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Vor diesem Hintergrund sind sowohl die Bedeutung als auch die Empfindlichkeit des Schutzgutes als gering zu bewerten.<sup>5</sup>

### 2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nullvariante erfolgt eine Prognose darüber, wie sich der Umweltzustand des Plangebietes (abiotische und biotische Umweltfaktoren) bei Nichtdurchführung der Planung, d. h. ohne die potenziellen Auswirkungen des Planvorhabens, entwickeln würde.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Prognosenullfall) sind für das Plangebiet keine tiefgreifenden Veränderungen zu prognostizieren. Die bestehende Nutzung als Wohngebiet bleibt bestehen, sodass sich in der Biotop- und Nutzungsstruktur und in der Folge auch bei den davon abhängigen Schutzgutausprägungen keine Änderungen ergeben werden. Ebenso entsteht keinerlei Veränderung im Bereich Boden, Wasser oder Landschaftsbild.

### 2.3 Prognose bei Durchführung der Planung

(gem. Anlage 1, Nr. 2b BauGB)

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während **der Bau- und Betriebsphase** der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis i BauGB unter anderem Infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,

---

<sup>5</sup> Leverkusen e.V. Übersicht der Denkmäler in Rheindorf, aus [www.leverkusen.com/denkmal/index.php?oid=45](http://www.leverkusen.com/denkmal/index.php?oid=45), zugegriffen am 16.04.2025.



cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle

ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

### 2.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

<b>Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen infolge</b>	
<b>aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten</b>	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Rahmen der baulichen Erschließung ist mit einem Verlust von Habitatflächen innerhalb des Plangebietes zu rechnen.</li> <li>Während der Bautätigkeiten sind temporäre Lärmimpulse zu erwarten</li> <li>Durch die städtebauliche Neuordnung des Quartieres verschiebt sich die Lage der versiegelten Flächen auf die aktuellen Freiflächen</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Versiegelungen führen zu einem Verlust von Teilen der Freifläche und Gehölzen.</li> </ul>
<b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,</b>	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Temporäre Flächeninanspruchnahme durch die Bauflächen</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Lebensraumstätten, Jagd- und Nahrungshabitaten</li> </ul>
<b>cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,</b>	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Zuge der Bautätigkeiten ist mit temporären Lichtimmissionen zu rechnen.</li> <li>Im Zuge der Bautätigkeiten ist mit temporären Schadstoffimmissionen durch Baustellenfahrzeuge und den Transportverkehr zu rechnen.</li> <li>Während der Bautätigkeiten sind temporäre Lärmimpulse zu erwarten.</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durch die Ansiedelung eines Vollsortimenters ist eine Zunahme von Verkehr inkl. Emissionen von Schadstoffen und Lärm möglich. Eine zusätzliche, erhebliche, lärmbedingte Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet im Bestand als wohnbebaute Fläche mit zugehöriger Nahversorgung genutzt wird.</li> </ul>
<b>dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwendung</b>	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>
<b>ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b>	



<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	• ...
<b>ff)</b> der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	• ...
<b>gg)</b> der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlagen- und betriebsbedingt</b>	• ...
<b>hh)</b> der eingesetzten Techniken und Stoffe	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlagen- und betriebsbedingt</b>	• ...

## Bewertung:

### Schutzgut Pflanzen

Durch die städtebauliche Neuordnung des Quartieres verschiebt sich die Lage der versiegelten Flächen auf die aktuellen Freiflächen. Die Versiegelungen führen zu einem Verlust des Großteils der aktuellen Freifläche und Gehölzen.

Besonders betroffen ist der bestehende Altbaumbestand, der teilweise vollständig entfernt werden muss. Diese Bäume stellen nicht nur ein wichtiges Strukturelement im Landschaftsbild dar, sondern erfüllen auch zentrale ökologische Funktionen, unter anderem als Lebensraum für zahlreiche Tierarten sowie zur Verbesserung des Lokalklimas.

Darüber hinaus werden bestehende Gehölzstrukturen (z. B. Hecken und Gebüsche) entfernt oder stark beeinträchtigt. Diese Strukturen sind von besonderer Bedeutung für die Biotopvernetzung und bieten Rückzugs-, Nahrungs- und Brutstätten für verschiedene Pflanzen- und Tierarten.

Insgesamt ist der Eingriff als **erheblich** zu bewerten, da durch die Bebauung wertvolle pflanzliche Strukturen dauerhaft verloren gehen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher zwingend erforderlich, um den Eingriff zumindest teilweise zu kompensieren. Es ist zu berücksichtigen, dass die Qualität von Neupflanzungen nicht der eines alten Gehölzbestandes entspricht. Die durch alte Bestände erbrachten Ökosystemdienstleistungen können nicht in vergleichbarem Ausmaß unmittelbar von Neupflanzungen übernommen werden. Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden die Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

### Schutzgut Tiere

Im Plangebiet befinden sich Gehölzstrukturen sowie Bestandsgebäude mit potenziellen Spalten und Hohlräumen, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für gebäude-



bewohnende Fledermäuse und Vogelarten (z. B. Star, Mehlschwalbe) infrage kommen. Zwar konnte das Vorkommen vieler planungsrelevanter Arten aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden, artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen sind jedoch nicht vollständig auszuschließen.

Insbesondere kann es durch Gebäudeabriss und Gehölzentnahme zu Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen. Eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe 2) ist daher erforderlich. Vermeidungsmaßnahmen umfassen unter anderem:

- eine fachgutachterliche Kontrolle der Gebäude (inkl. Ausflugskontrolle),
- den Rückbau außerhalb der Brut- und Winterquartierszeiten,
- die Rodung der Gehölze bis spätestens Mitte November,
- sowie eine ökologische Baubegleitung.

Bei Umsetzung der Maßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte voraussichtlich vermieden werden.

Die genauen Auswirkungen sowie Maßnahmen werden in der ASP 2 festgesetzt welche zum aktuellen Zeitpunkt (25.06.25) beauftragt ist. Aktuell wird die Betroffenheit des Schutzguts „Tiere“ wird insgesamt als **mittel** bewertet.

### 2.3.2 Schutzgut Boden/Fläche

<b>Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche infolge</b>	
<b>aa)</b> des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenverdichtung und Bodenumlagerung</li> <li>• Potenzielle Nutzung von wasser- und bodengefährlichen Stoffen</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelungen.</li> <li>• Störung des natürlichen Wasserkreislaufs am Ort der Versiegelung</li> </ul>
<b>bb)</b> der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei, soweit möglich, die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lagerung von Baustoffen und -maschinen</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die Versiegelung des Bodens verliert dieser seine Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt, er wird dem Bodengefüge entnommen.</li> <li>• Verlust als potenzieller Vegetationsstandort</li> <li>• Störung des natürlichen Wasserkreislaufs am Ort der Versiegelung</li> </ul>
<b>cc)</b> der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>



<b>dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle</b>	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	• ...
<b>ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b>	
<b>Baubedingt</b>	• Potenzielle Schadstoffeinträge durch Baumaschinen
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	• ...
<b>ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen</b>	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	• ...
<b>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</b>	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlagen- und betriebsbedingt</b>	• ...
<b>hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe</b>	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlagen- und betriebsbedingt</b>	• ...

### Bewertung:

Die abschließende Bewertung erfolgt nach Vorlage des Bodengutachtens Ingenieurbüro H. Siedek

### 2.3.3 Schutzgut Wasser

<b>Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge</b>	
<b>aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten</b>	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschlechterung der Infiltration durch Bodenverdichtungen, Anschnitt des Grundwasserleiters bzw. der grundwasserführenden Schicht</li> <li>• Potenzieller Eintrag von Stoffen (Ölen, Schmier- und Treibstoffen) ins Grundwasser.</li> </ul>



<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenzieller Eintrag von Stoffen (Ölen, Schmier- und Treibstoffen) ins Grundwasser</li> <li>• Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelungen</li> </ul>
<b>bb)</b> der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei, soweit möglich, die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>
<b>cc)</b> der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenzieller Eintrag von Stoffen (Ölen, Schmier- und Treibstoffen) ins Grundwasser.</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>
<b>dd)</b> der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>
<b>ee)</b> der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenzieller Eintrag von Stoffen (Ölen, Schmier- und Treibstoffen) ins Grundwasser</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gefährdungen des Plangebietes durch seltene und extreme Starkregenereignisse</li> </ul>
<b>ff)</b> der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der westliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Wasserschutzzone 2, der östliche Teil liegt innerhalb der Wasserschutzzone 3A. Die baubedingten Auswirkungen des Vorhabens werden auf Grundlage des noch zu erstellenden Entwässerungsgutachtens erstellt.</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der westliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Wasserschutzzone 2, der östliche Teil liegt innerhalb der Wasserschutzzone 3A. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens werden auf Grundlage des noch zu erstellenden Entwässerungsgutachtens erstellt.</li> </ul>
<b>gg)</b> der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>
<b>Anlagen- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gefährdungen des Plangebietes durch seltene und extreme Starkregenereignisse</li> </ul>
<b>hh)</b> der eingesetzten Techniken und Stoffe	



<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlagen- und betriebsbedingt</b>	• ...

### Bewertung:

Die abschließende Bewertung erfolgt nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes durch Schüsler-Plan

### 2.3.4 Schutzgut Luft

<b>Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft infolge</b>	
<b>aa)</b> des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten	
<b>Baubedingt</b>	• Temporäre Schadstoffemissionen der Baustellen- und Transportfahrzeuge
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Reduktion der lokalen Kalt- und Frischluftproduktion sowie der lokalen Staub- und Schadstofffilterfunktionen wird durch den Verlust des Altbaumbestandes erwartet</li> <li>• geringfügige Steigerung des PKW-Verkehrs durch Ansiedlung eines Vollsortimenters</li> <li>• Verlust von Klimafunktionen durch teilweise Versiegelungen der Freifläche, was mit Auswirkungen auf die lokale Lufthygiene einhergeht</li> <li>• Schaffung von Grünflächen und Gehölzen führen langfristig zur Aufwertung der Luftqualität</li> </ul>
<b>bb)</b> der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei, soweit möglich, die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	• ...
<b>cc)</b> der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
<b>Baubedingt</b>	• Temporäre Schadstoffemissionen der Baustellen- und Transportfahrzeuge
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	• Eine Reduktion der lokalen Kalt- und Frischluftproduktion sowie der lokalen Staub- und Schadstofffilterfunktionen wird durch den Verlust des Altbaumbestandes erwartet
<b>dd)</b> der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	• ...
<b>ee)</b> der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
<b>Baubedingt</b>	• ...



<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	• ...
<b>ff)</b> der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	• ...
<b>gg)</b> der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
<b>Baubedingt</b>	• Der Einsatz von Baufahrzeugen sowie der Abriss und Neubau von Gebäuden zieht eine Erhöhung der Treibhausgasemissionen nach sich
<b>Anlagen- und betriebsbedingt</b>	• Langfristige Verbesserung der Luftqualität durch Neupflanzungen
<b>hh)</b> der eingesetzten Techniken und Stoffe	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlagen- und betriebsbedingt</b>	• ...

**Bewertung:**

Die luftreinigende Funktion des Plangebietes wird derzeit vor allem durch den vorhandenen Altbaumbestand und die unversiegelten Flächen gewährleistet. Diese tragen durch Bindung von Staub und Luftschadstoffen sowie durch Förderung der Luftzirkulation zur Verbesserung der Luftqualität bei. Der Verlust von Teilen der bestehenden Vegetationsstrukturen wirkt sich entsprechend mindernd auf die luftqualitativen Funktionen aus.

Mit der Schaffung neuer Grünflächen und Gehölzstrukturen im Rahmen der Planung soll dieser Eingriff jedoch kompensiert werden. Die geplanten Begrüßungsmaßnahmen leisten durch die Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub einen nachweisbaren Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität. Ziel ist es, eine Minderung des Eingriffs zu erreichen und sicherzustellen, dass die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft“ fachlich vertretbar und nicht erheblich sind.

Durch die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters im Rahmen der Nahversorgung kann es zu einer moderaten Steigerung des Pkw-Verkehrs kommen. Hierdurch ist eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffbelastung möglich. Diese Mehrbelastung wird aufgrund ihres Umfangs und ihrer lokalen Begrenzung als nicht erheblich eingestuft.

Mögliche Beeinträchtigungen während der Bauphase entstehen durch Emissionen von Baustellen- und Transportfahrzeugen. Da diese Belastungen zeitlich begrenzt sind und üblicherweise durch organisatorische Maßnahmen (z. B. staubmindernde Maßnahmen, moderne Technik) reduziert werden, werden sie ebenfalls als unerheblich bewertet. Insgesamt wird die Luftqualität durch die geplante Nutzungsänderung nicht erheblich



lich negativ beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen ist langfristig von einer weitgehend ausgeglichenen Wirkung auf das Schutzgut „Luft“ auszugehen.

### 2.3.5 Schutzgut Klima

<b>Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima infolge</b>	
<b>aa)</b> des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Temporäre Schadstoffemissionen der Baustellen- und Transportfahrzeuge.</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von klimaaktiven Vegetationsbeständen</li> <li>• Verlust von Klimafunktionen durch teilweise Versiegelungen der Freifläche</li> <li>• Kleinräumige Veränderung des Lokalklimas durch Wärmespeicherungen infolge von Versiegelungen</li> </ul>
<b>bb)</b> der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei, soweit möglich, die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>
<b>cc)</b> der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Temporäre Schadstoffemissionen der Baustellen- und Transportfahrzeuge.</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>
<b>dd)</b> der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>
<b>ee)</b> der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>
<b>ff)</b> der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>



<b>gg)</b> der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Einsatz von Baufahrzeugen sowie der Abriss und Neubau von Gebäuden zieht eine Erhöhung der Treibhausgasemissionen nach sich</li> </ul>
<b>Anlagen- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>
<b>hh)</b> der eingesetzten Techniken und Stoffe	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>
<b>Anlagen- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>

### Bewertung:

Die geplante städtebauliche Entwicklung wirkt sich in unterschiedlicher Weise auf das lokale Klimageschehen aus. Hervorzuheben ist, dass im Vergleich zum derzeitigen Bestand eine Reduzierung der versiegelten Fläche vorgesehen ist, was sich positiv auf die Versickerungsfähigkeit auswirkt. Auch die geplanten Begrünungsmaßnahmen können zur Verbesserung der thermischen Situation beitragen.

Dem steht jedoch der Verlust zahlreicher großkroniger Altbäume gegenüber, die bislang wesentlich zur Verschattung, Verdunstung und Temperaturregulation beigetragen haben. Ihr Wegfall schwächt die klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet.

Ein vollständiger Ausgleich des Altbaumbestands ist daher zwingend erforderlich, etwa durch standortgerechte Nach- oder Umpflanzungen, langfristig gesicherte Baumstandorte und gezielte Maßnahmen zur Mikroklimaverbesserung. Unter diesen Voraussetzungen ist von einer temporären Verschlechterung des Lokalklima auszugehen, welches langfristig durch die genannten Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

Daher ist die Auswirkung auf das Schutzgut Klima als insgesamt geringfügig zu bewerten.

### 2.3.6 Schutzgut Landschaft

<b>Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild infolge</b>	
<b>aa)</b> des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Einsatz von Baukränen kann zu temporären Beeinträchtigungen führen.</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geplante städtebauliche Entwicklung kommt es zu einer Veränderung des bestehenden Stadt- und Landschaftsbildes</li> </ul>
<b>bb)</b> der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei, soweit möglich, die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>



<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>die Entfernung von Altbäumen und landschaftlich wirksamen Gehölzstrukturen führen zu einem Eingriff in das landschaftsbildprägende Erscheinungsbild</li> </ul>
<b>cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,</b>	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>
<b>dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle</b>	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>
<b>ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b>	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>
<b>ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen</b>	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>
<b>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</b>	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>
<b>Anlagen- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>
<b>hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe</b>	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>
<b>Anlagen- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>

### Bewertung:

Durch die geplante städtebauliche Entwicklung kommt es zu einer Veränderung des bestehenden Stadt- und Landschaftsbildes. Der derzeitige Zustand ist durch teils ungeordnete Bestandsnutzungen, ältere Bausubstanz sowie durch gewachsene Gehölzstrukturen geprägt. Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine städtebauliche Neuordnung, die eine gestalterische Aufwertung des Gebietes ermöglicht.



Gleichzeitig führt die Entfernung von Altbäumen und landschaftlich wirksamen Gehölzstrukturen zu einem Eingriff in das landschaftsbildprägende Erscheinungsbild des Gebietes. Dieser Verlust kann jedoch durch eine gestalterisch hochwertige Begrünung, Neupflanzungen sowie die Einbindung von Freiräumen gemindert werden.

Insgesamt ist die Wirkung auf das Schutzgut „Stadt- und Landschaftsbild“ bei gestalterisch qualitativvoller Umsetzung der Maßnahmen als ausgeglichen zu bewerten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Qualität eines durch Altbaumbestand geprägten Landschaftsbildes erst nach einer längeren Zeitspanne wiederhergestellt werden kann.

### 2.3.7 Schutzgut biologische Vielfalt

<b>Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt infolge</b>	
<b>aa)</b> des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Rahmen der baulichen Erschließung ist mit einem Verlust von Habitatflächen innerhalb des Plangebietes zu rechnen.</li> <li>Während der Bautätigkeiten sind temporäre Lärmimpulse zu erwarten</li> <li>Durch die städtebauliche Neuordnung des Quartieres verschiebt sich die Lage der versiegelten Flächen auf die aktuellen Freiflächen</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Versiegelungen führen zu einem Verlust von Teilen der Freifläche und Gehölzen.</li> </ul>
<b>bb)</b> der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Temporäre Flächeninanspruchnahme durch die Bauflächen</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Lebensraumstätten, Jagd- und Nahrungshabitaten</li> </ul>
<b>cc)</b> der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Zuge der Bautätigkeiten ist mit temporären Lichtimmissionen zu rechnen.</li> <li>Im Zuge der Bautätigkeiten ist mit temporären Schadstoffimmissionen durch Baustellenfahrzeuge und den Transportverkehr zu rechnen.</li> <li>Während der Bautätigkeiten sind temporäre Lärmimpulse zu erwarten.</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durch die Ansiedelung eines Vollsortimenters ist eine Zunahme von Verkehr inkl. Emissionen von Schadstoffen und Lärm möglich. Eine zusätzliche, erhebliche, lärmbedingte Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet im Bestand als wohnbebaute Fläche mit zugehöriger Nahversorgung genutzt wird.</li> </ul>
<b>dd)</b> der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwendung	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>
<b>ee)</b> der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>
<b>ff)</b> der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	



<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlage- und be- triebsbedingt</b>	• ...
<b>gg)</b> der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlagen- und be- triebsbedingt</b>	• ...
<b>hh)</b> der eingesetzten Techniken und Stoffe	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlagen- und be- triebsbedingt</b>	• ...

**Bewertung:**

Das Plangebiet im Bestand unterliegt zum Großteil intensiver anthropogener Nutzung und ist vor allem durch bebaute und versiegelte Flächen gekennzeichnet. Weiterhin beinhaltet das Plangebiet eher strukturarme Lebensräume mit hoher Fragmentierung und großem Nutzungsdruck durch den Menschen. Insgesamt ist von keiner hohen biologischen Vielfalt auszugehen.

## 2.3.8 Schutzgut Natura 2000 Gebiete

<b>Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Natura 2000 Gebiete infolge</b>	
<b>aa)</b> des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
<b>Baubedingt</b>	• Es werden keine Eingriffe ausgelöst
<b>Anlage- und be- triebsbedingt</b>	• Es werden keine Eingriffe ausgelöst
<b>bb)</b> der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlage- und be- triebsbedingt</b>	• ...
<b>cc)</b> der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlage- und be- triebsbedingt</b>	• ...
<b>dd)</b> der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwendung	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlage- und be- triebsbedingt</b>	• ...
<b>ee)</b> der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlage- und be- triebsbedingt</b>	• ...



<b>ff)</b> der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	• ...
<b>gg)</b> der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlagen- und betriebsbedingt</b>	• ...
<b>hh)</b> der eingesetzten Techniken und Stoffe	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlagen- und betriebsbedingt</b>	• ...

### Bewertung:

Da das Plagebiet nicht unmittelbar in bzw. in der Nähe eines Natura 2000 Gebietes befindet, werden keine Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut ausgelöst.

### 2.3.9 Schutzgut Mensch/Bevölkerung

<b>Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung infolge</b>	
<b>aa)</b> des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Zuge der Bautätigkeiten sind durch das Ausleuchten der Baustellen mit temporären Lichtemissionen zu rechnen.</li> <li>• Durch den Einsatz von Baumaschinen sind Störungen in Form von Schadstoffemissionen anzunehmen.</li> <li>• Während der Bautätigkeiten sind temporäre Lärmimpulse zu erwarten.</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	...
<b>bb)</b> der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zeitweiser Verlust der Freiflächen zur Naherholung</li> <li>• Potenzielle Gefährdung von spaltenbewohnenden Tierarten (Brutvögel, Fledermäuse)</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umstrukturierung der Freiflächen zur Naherholung, Erweiterung der Spielflächen</li> <li>• Verlust großer Teile des Altbaumbestandes</li> <li>• Verlust von Spaltenquartieren der Ursprungsbebauung</li> </ul>
<b>cc)</b> der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Zuge der Bautätigkeiten ist durch das Ausleuchten der Baustellen mit temporären Lichtemissionen zu rechnen.</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch den Einsatz von Baumaschinen sind Störungen in Form von Schadstoffemissionen anzunehmen.</li> <li>• Während der Bautätigkeiten sind temporäre Lärmimpulse zu erwarten.</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch den geringen Anstieg des PKW-Verkehrs aufgrund der Nahversorgungserweiterung durch einen Vollsortimenter ist ein Anstieg der Abgasemissionen möglich.</li> <li>• Anstieg der Lichtimmissionen durch z. B. Platzbeleuchtungen</li> </ul>
<b>dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle</b>	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>
<b>ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b>	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>
<b>ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen</b>	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der westliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Wasserschutzzone 2, der östliche Teil liegt innerhalb der Wasserschutzzone 3A. Die baubedingten Auswirkungen des Vorhabens werden auf Grundlage des noch zu erstellenden Entwässerungsgutachtens erstellt.</li> </ul>
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der westliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Wasserschutzzone 2, der östliche Teil liegt innerhalb der Wasserschutzzone 3A. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens werden auf Grundlage des noch zu erstellenden Entwässerungsgutachtens erstellt.</li> </ul>
<b>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</b>	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Einsatz von Baufahrzeugen sowie der Abriss und Neubau von Gebäuden zieht eine Erhöhung der Treibhausgasemissionen nach sich</li> </ul>
<b>Anlagen- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilweiser Verlust von Freiflächen und Altbaumbestand, welche zur Frischluftproduktion und Klimaregulation dienen.</li> </ul>
<b>hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe</b>	
<b>Baubedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>
<b>Anlagen- und betriebsbedingt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>

**Bewertung:**

Schallimmissionen

*Verkehrslärm*



Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrsgeräusche ausgehend von der Solinger Straße, Elbestraße, Königsberger Platz, Memelstraße und der Oderstraße lärmvorbelastet (gemäß Schalltechnische Ersteinschätzung zur Quartierserneuerung Königsberger Platz Leverkusen durch Peutz Consult GmbH, 2025). Eine Verkehrsprognose für den Plan-Fall liegt zum aktuellen Zeitpunkt (02.07.2025) noch nicht vor.

Bereits im Bestand werden die kritischen Schwellenwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts um bis zu 5 dB im unmittelbaren Nahbereich zur Kreuzung Solinger Straße und Elbestraße überschritten. An der Solinger Straße ragt der gesundheitsgefährdende Bereich bis zu 15 m am Tag und bis zu 20 m in der Nacht in das Plangebiet hinein. An der Elbestraße ragt der gesundheitsgefährdende Bereich bis zu 10 m am Tag und bis zu 15 m im Nachtzeitraum ins Plangebiet hinein.

Unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Plangebäude ist davon auszugehen, dass hier im Inneren des Plangebietes eine deutliche Minderungswirkung erzielt werden kann. Aus schalltechnischer Sicht wäre es generell sinnvoll, wenn die Gebäude, die den Verkehrslärmquellen am nächsten liegen, eine gewisse Höhe aufweisen, sodass die dahinterliegenden Gebäude bestmöglich abgeschirmt werden (vgl. (Peutz Consult GmbH 2025).

#### Gewerbelärm

Aufgrund fehlender Eingangsdaten sowie einer nicht ausreichend konkreten Planungsgrundlage kann der Gewerbelärm zum derzeitigen Stand (02.07.2025) im Rahmen der vorliegenden Ersteinschätzung nicht berechnet werden.

Um dennoch im Sinne einer Ersteinschätzung eine erste Aussage bezüglich des aktuellen Gewerbelärms für das Plangebiet zu treffen, kann berücksichtigt werden, dass die bereits ansässigen Gewerbeeinheiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm aktuell an schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld einhalten müssen. Da nach dem städtebaulichen Entwurf die vorgesehenen Wohnnutzungen in einem vergleichbaren oder größeren Abstand zu den umliegenden gewerblichen Nutzungen geplant werden, ist hier von einer Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet auszugehen. Für die unveränderte Wohnnutzung südlich des Seniorenzentrum wird es zu keiner Gebietsänderung kommen, sodass hier aktuell ebenfalls die Immissionsrichtwerte einzuhalten sind.

Die bestehenden Gewerbe auf dem Plangebiet sowie im Umfeld sollten nach aktuellem Stand kein Hindernis darstellen. Sollten durch die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet die Vorgaben der TA Lärm überschritten werden, so sind hier Minderungsmaßnahmen zu dimensionieren und im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Für die neu geplanten Gewerbeeinheiten (Bsp. Vollsortimenter) kann aktuell allerdings keine Aussage getroffen werden.

Die abschließende Bewertung erfolgt nach Fortschreibung des Schallgutachtens Peutz Consult GmbH im weiteren Verfahren.

#### Lichtimmissionen

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind mit Umsetzung der Planung auf den Verkehr, die Straßen-, Platz- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung der angrenzenden Bebauung zurückzuführen.



Im Rahmen der geplanten Bebauung kann es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lichtimmissionen durch Straßen- und Gebäudebeleuchtung kommen. Diese geht jedoch nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Licht erwartet werden.

### Wohn-/Wohnumfeldfunktionen

Durch die geplante Maßnahme kommt es insgesamt zu einer Aufwertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktionen im Plangebiet. Die städtebauliche Neuordnung ermöglicht eine zeitgemäße Wohnnutzung mit verbesserter Erschließung, optimierter Flächenausnutzung und gestalterisch aufgewerteten Freiflächen. Zudem wird durch die Neuplanung die Qualität des Wohnumfelds durch Maßnahmen wie Begrünung, Aufenthaltsbereiche und verkehrsberuhigte Erschließung nachhaltig gestärkt.

Auch soziale und infrastrukturelle Belange (z. B. fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgung, Spiel- und Grünflächen) werden durch die Planung beibehalten bzw. verbessert. Insgesamt ist die Wirkung auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen daher als positiv zu bewerten.

### Erholung und Freizeit

Die Erholungs- und Freizeitfunktion des Plangebietes wird durch die geplante städtebauliche Entwicklung insgesamt gestärkt. Durch die Schaffung öffentlich zugänglicher Grün- und Freiflächen, eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung sowie mögliche Wegeverbindungen wird das Gebiet künftig besser für die wohnungsnaher Erholung nutzbar sein. Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten fördern die soziale Nutzung und steigern die Aufenthaltsqualität. Die Anbindung an bestehende Erholungsräume im Umfeld (LSG „In den Dehlen“) wird durch die Maßnahme beibehalten.

Insgesamt ist daher von einer positiven Wirkung auf die Erholungs- und Freizeitfunktion auszugehen.

## 2.3.10 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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



<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	• ...
<b>dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle</b>	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	• ...
<b>ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b>	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	• ...
<b>ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen</b>	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlage- und betriebsbedingt</b>	• ...
<b>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</b>	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlagen- und betriebsbedingt</b>	• ...
<b>hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe</b>	
<b>Baubedingt</b>	• ...
<b>Anlagen- und betriebsbedingt</b>	• ...

### **Bewertung:**

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter oder Hinweise auf im Boden erhaltene archäologische Relikte bekannt.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde sind die Gemeinde als Untere Denkmal-schutzbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Mit Umsetzung der Planung sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf das kulturelle Erbe oder sonstige Sachgüter zu erwarten.



### 2.3.11 Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Angaben zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 281/I „Rheindorf – zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Melstraße“ geregelt.

### 2.3.12 Nutzung erneuerbarer Energien / sparsamer Umgang und effizienter Nutzung von Energien

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) auszuführen. Regelungen zum Einsatz erneuerbarer Energien/Energieeffizienz werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

### 2.3.13 Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

#### Regionalplan:

Der Geltungsbereich der 33. Änderung des FNP ist sowohl im aktuell rechtskräftigen als auch im Zweiten Entwurf des Regionalplan Blatt 05 Köln, Leverkusen und Rheinisch-Bergischer Kreis unter Punkt 1. Siedlungsraum als „Allgemeiner Siedlungsbe-  
reich (ASB)“ dargestellt (vgl. Abb. 2 und 3). 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. Unter Punkt 2. Freiraum ist das Plangebiet dem „Grundwasser- und Gewässerschutz“ zugeordnet.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das LSG-4907-0006 „In den Dehlen, welches in der zeichnerischen Darstellung ebenfalls unter Punkt 2. Freiraum dem „Grundwasser- und Gewässerschutz“ zugeordnet ist und dessen Fläche unter „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ sowie „Regionaler Grünzug“ geführt wird.

Im aktuell rechtskräftigen Regionalplan Köln sind noch Bestands bzw. Bedarfsplanmaßnahmen für eine Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr vorgesehen. Demnach sollte eine Straße die Solinger Straße durch den KGV Butterheide e.V. verlaufend mit dem Westring verbinden.

Im überarbeiteten Entwurf 2024 entfällt diese Straße (vgl. Abb. 2 und 3)



Abbildung 9 Lage des Plangebietes im Zweiten Entwurf des Regionalplan Kölns - Blatt 5 Köln, Leverkusen und Rheinisch-Bergischer Kreis (Bezirksregierung Köln - Dezernat 32 2024), Stand September 2024, bearbeitet, maßstabslos



Abbildung 10 Lage des Plangebietes im aktuell gültigen Regionalplan Köln (Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2018), Stand April 2018, bearbeitet, maßstabslos

### Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Im südwestlichen Teil des Plangebietes finden sich Bereiche für den Gemeinbedarf, welche "Öffentliche Verwaltung", "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sowie "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" umfassen. Letztere beinhalten im Plangebiet "Kindereinrichtungen", "Jugendeinrichtungen" und "Alteinrichtungen". Die südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Straßen Elbestraße und Solinger Straße sind als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ aufgeführt. Der westlich anschließende Rheindorfer Friedenspark fällt unter „Grünflächen (§5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)“ und beinhaltet folgende Zweckbestimmungen: „Parkanlage“, „Sportliche Einrichtung/Sportplatz“, „Spielplatz“, „Bolzplatz“. Direkt angrenzend an den Friedenspark grenzt die „Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen“ des Wasserwerks Rheindorf.

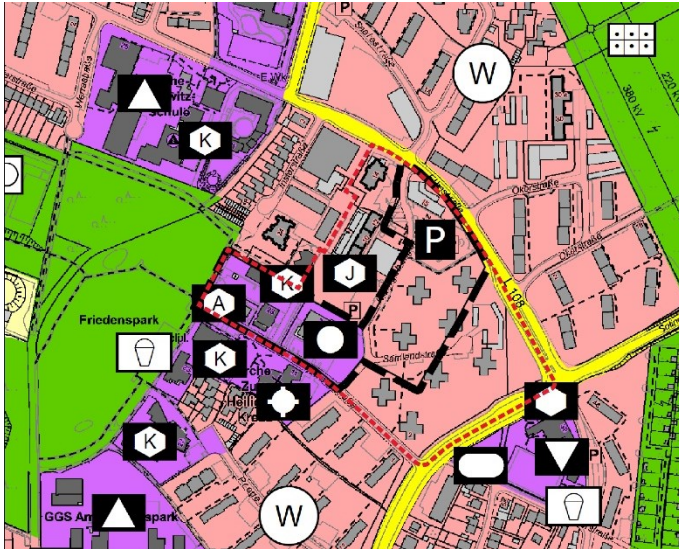


Abbildung 11 Aktuell gültiger Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen (ISR 2025) mit Umgriff Plangebiet (rote Strichlinie) und Geltungsbereich Änderung FNP (schwarze Strichlinie), bearbeitet, Maßstab 1:5000

Gemäß der parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 281/I, „Rheindorf – zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße“ durchzuführenden 33. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Änderung der FNP-Darstellung in Wohnbaufläche und Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ geplant. Die aktuell gültige Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ für die Gemeinbedarfsflächen soll entfallen.

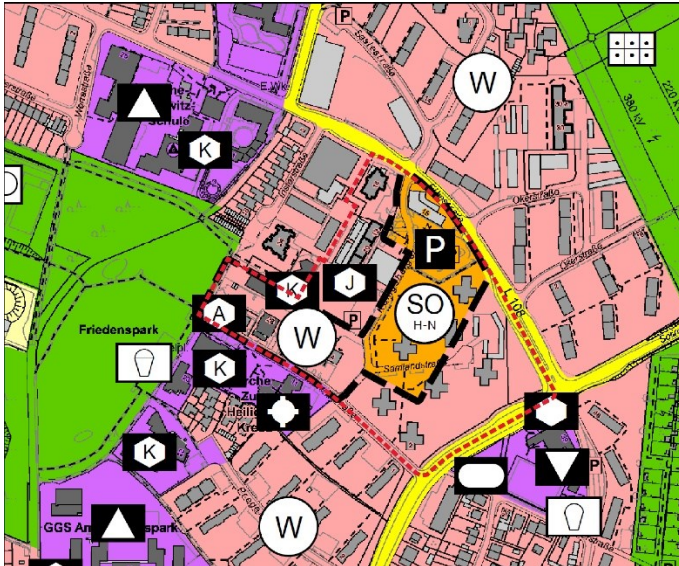


Abbildung 12 Entwurf 33. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Zentrum Rheindorf-Nord“ (ISR 2025) mit Umgriff Plangebiet (rote Strichlinie) und Geltungsbereich Änderung FNP (schwarze Strichlinie), bearbeitet, Maßstab 1:5000

### Bebauungsplan

Für den nordwestlichen Teil des Plangebietes gilt der seit dem 03.08.1968 rechtskräftige Bebauungsplan 34/66 „Königsberger Platz“. Für die Art der baulichen Nutzung sind hier sind hier Kerngebiete gemäß § 7 Bau NVO, sowie Verkehrsflächen inkl. Parkplätze festgesetzt. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes überschneidet der Vorha-



benbezogener Bebauungsplan V 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ das Gebiet entlang des Weges zwischen Insterstraße und Königsberger Platz. Für den Teilbereich innerhalb des Plangebietes sind im Vorhabenbezogener Bebauungsplan V27/I allgemeine Wohngebiete (WA 1) gemäß §4 BauNVO festgeschrieben.

Der südöstliche Teil des Plangebietes liegt im seit dem 18.11.2024 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 281/I "Rheindorf - zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße". Art und Maß der baulichen Nutzung sind nach aktuellem Stand (25.06.2025) noch nicht neu festgelegt.

### Landschaftsplan

Innerhalb des Geltungsbereiches der 33. Änderung des FNP sind Landschaftsplan der Stadt Leverkusen keine Entwicklungsziele für die Landschaft vorgesehen.

Der westlich angrenzende Rheindorfer Friedenspark hat das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ und wird als Landschaftsschutzgebiet aufgeführt. 100 Meter östlich des Plangebietes liegt ein Gebiet mit den Entwicklungszielen „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ sowie „Herstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und landschaftsgerechte Gestaltung des Landschaftsbildes“.

### Schutzgebiete nach EU-Recht

Im Geltungsbereich der 33. Änderung des FNP sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen und es befinden sich keine dieser Schutzgebiete im wirkungsrelevanten Umfeld (300 m) des Plangebietes.

Schutzgebiete nach EU-Recht weisen Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten mit Bedeutung für die europäische Staatengemeinschaft (Natura-2000) auf. Neben den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-RL) sind dies Vogelschutzgebiete gemäß der Vogelschutzrichtlinie. Ca. 510 m südöstlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet „Wupper von Leverkusen bis Solingen“ (Objektkennung DE-4808-301), welches ebenfalls als Naturschutzgebiet „NSG Wupper“ ausgeschrieben ist. Das FFH-Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 555.96 ha und umfasst den Mittel- und Unterlauf der Wupper von der südlichen Wuppertaler Kreisgrenze bis kurz vor die Mündung in den Rhein.

### Naturschutzgebiete

Der Geltungsbereich der 33. Änderung des FNP befindet sich in keinem Naturschutzgebiet oder grenzt direkt an ein solches Schutzgebiet an.

Ca. 510 m südöstlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet „NSG Wupper“, welches gleichzeitig als FFH-Gebiet „Wupper von Leverkusen bis Solingen“ ausgeschrieben ist.

### Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich der 33. Änderung des FNP liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet.

Westlich grenzt das LSG „In den Dehlen“ an das Plangebiet an. Das LSG hat eine Fläche von etwa 63.4375 ha und beinhaltet das Wasserwerk Rheindorf. Entwicklungsziel ist die „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig



ausgestatteten Landschaft“. Weiterhin befindet sich das LSG „Unteres Tal der Wupper“ in ca. 260 m Entfernung zum Plangebiet.

### Biotopverbundflächen

Als Teil des Bündnis „Kommunen für biologische Vielfalt“ sind im angrenzenden Friedenspark Flächen des Projektes „Leverkusen blüht auf“ durch die Stadt Leverkusen eingerichtet worden. Im Projekt sollen durch Neuschaffung oder Weiterentwicklung von verschiedenen Flächen in Leverkusen exemplarisch Hotspots der Biodiversität entstehen. Dafür wurden Flächen in Parks umgestaltet und Flächen im besiedelten Stadtbereich mit kurz geschorenen Rasen wurden in Blühwiesen umgewandelt.<sup>6</sup> Das Vorhaben hat keinen Einfluss auf diese Flächen.

### Wald im Sinne des BWaldG

Im Geltungsbereich der 33. Änderung des FNP befinden sich keine Waldflächen im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) bzw. Landesforstgesetzes (LFOG NRW) Gesetzes.

#### 2.3.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft wurden bereits unter Kapitel 2.3.4 näher erläutert. Demzufolge sind die Beeinträchtigungen auf die Luft als nicht erheblich einzustufen. Da grundsätzlich durch das neue Nahversorgungsangebot eine geringe Steigerung der Luftschadstoffbelastung durch zunehmenden PKW-Verkehr zu erwarten ist, wird sich die Luftqualität gegebenenfalls geringfügig verschlechtern. Jedoch handelt es sich hierbei um Emissionen, die nicht vermieden werden können, wenn dem Planungsziel eines attraktiven Wohnumfelds durch unmittelbare Nahversorgung Rechnung getragen werden soll. Insgesamt wird die Luftqualität durch die geplante Nutzungsänderung nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen ist langfristig von einer weitgehend ausgeglichenen Wirkung auf das Schutzgut „Luft“ auszugehen.

#### 2.3.15 Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Wirkung auf von	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Fläche/ Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaft	Kultur-/ Sach- güter	Biologi- sche Vielfalt	Natura 2000
<b>Mensch</b>			Stand- ort für Gemein- bedarfs- flächen und Ver- kehr (+)		Frisch- luft (+)  Aus- gleichs- funk- tion (+)	Erho- lungs- raum (+)			
<b>Tiere/ Pflanzen</b>	Lebens- raum- verlust (-)  Störung von Tie- ren (-)		Lebens- raum für Pflan- zen und Tiere (+)	Lebens- raum (+)  Wasser- nutzung (+)	Wuchs- bedin- gungen (+/-)	Lebens- raum für Pflan- zen und Tiere (+)			Le- bens- raum für Pflan- zen und Tiere (+)

<sup>6</sup> Kommbio – Kommunen für biologische Vielfalt e.V. 2025.



	<i>Artverschiebung (-)</i>								
<b>Flächen/ Boden</b>	<i>Verlust von Bodenfunktionen (-)</i> <i>Verdichtung (-)</i>	<i>Erhalt von Bodenfunktionen (+)</i>		<i>Stoffverlagerung (-)</i>		<i>Erhalt von Bodenfunktionen (+)</i>			<i>Erhalt von Bodenfunktionen (+)</i>
<b>Wasser</b>	<i>Verringerung Grundwasserneubildungsrate (-)</i> <i>Erhöhung Oberflächenabfluss (-)</i>	<i>Filterung von Schadstoffen durch Pflanzen (+)</i>	<i>Speicher, Filter- und Pufferfunktion (+)</i>						
<b>Klima/ Luft</b>	<i>Emissionen (-)</i> <i>Behinderung Luftaustausch (-)</i> <i>Aufheizung durch Versiegelung (-)</i>	<i>Frischluf</i> <i>Schadstofffilterung (+)</i> <i>Kaltluftproduktion (+)</i>	<i>klimateischer Ausgleichsraum (+)</i> <i>Kaltluftproduktion (+)</i> <i>Staubbildung (-)</i>	<i>klimateischer Ausgleichsraum (+)</i> <i>Kaltluftproduktion (+)</i>					
<b>Land- schaft</b>	<i>Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen (-)</i>	<i>Aufwertung des Landschaftsbildes (+)</i>							
<b>Kultur-/ Sachgüter</b>									
<b>Biologische Vielfalt</b>	<i>Lebensraumverlust (-)</i> <i>Störung von Tieren (-)</i> <i>Artverschiebung (-)</i>		<i>Lebensraum für Pflanzen und Tiere (+)</i>	<i>Lebensraum (+)</i> <i>Wassernutzung (+)</i>		<i>Lebensraum für Pflanzen und Tiere (+)</i>			<i>Lebensraum für Pflanzen und Tiere (+)</i>
<b>Natura 2000</b>	<i>Lebensraumverlust (-)</i>								



### **Kumulative Auswirkungen:**

Unter kumulativen Umweltauswirkungen wird die räumliche Überlagerung der Umweltauswirkungen mehrerer Planungen, bezogen auf ein Schutzgut (z. B. Landschaftsbild, Luftqualität oder Lärmsituation eines Teilraumes), verstanden. Weitere kumulative Wirkungen können aus den Zerschneidungseffekten (Lebensraumzerschneidung, visuelle Beeinträchtigungen der Landschaft, klimatische Effekte auf Kaltluftabflussbahnen) resultieren.

Es sind aktuell keine Umweltauswirkungen von Vorhaben benachbarter Untersuchungsräume bekannt.

### **2.3.16 Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i**

#### Störfallbetriebe

Im Plangebiet oder dessen Umfeld befinden sich keine Störfallbetriebe oder andere Einrichtungen, von denen eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ausgeht.

#### Hochwasser

Gefährdungen des Plangebietes durch Hochwasserereignisse sind nicht gegeben.

#### Starkregen

Gefährdungen des Plangebietes durch 50 jährliche, 100 jährliche sowie sehr seltene Starkregenereignisse sind gegeben. Die Starkregenkarten zeigen eine maximale Überschwemmung von über einem Meter in Teilen des Plangebietes an.

#### Brandschutz

Im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren sind Maßnahmen zum Brandschutz darzustellen. Die Vorgaben der Feuerwehr für Lösch- und Rettungseinsätze sind zu beachten.

#### Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Geologischen Dienstes NRW befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1. Solchen Gebieten werden gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus ein Intensitätsintervall von 6,5 bis < 7,0 zugeordnet. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,4 m/s<sup>2</sup>. Ferner liegt das Plangebiet in der Untergrundklasse T, welche durch ein relativ flachgründiges Sedimentbecken geprägt ist.

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

Durch die Änderung des FNPs werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch seinen Eingriff zu unterlassen.

Da auf Ebene des FNPs nur allgemeine Aussagen und keine detaillierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich - abhängig von der Größe



des Eingriffs und der daraus abgeleitete ökologische Kompensationsbedarf - im Rahmen des parallel laufenden, konkretisierenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 281/I "Rheindorf - zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Melstraße"

#### 2.4.1 Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind in dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 281/I alle Maßnahmen zur Kompensation von nachteiligen Umweltauswirkungen konkret beschrieben.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan werden gemäß §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. §§ 30 bis 31 des Landesnaturschutzgesetzes NW (LNatSchG NRW) die Kompensation aller planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft nachgewiesen.

### **Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan werden gemäß §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. §§ 30 bis 31 des Landesnaturschutzgesetzes NW (LNatSchG NRW) die Kompensation aller planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft nachgewiesen. Der LBP liegt zum aktuellen Zeitpunkt (25.06.25) noch nicht vor.

#### 2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (gem. Anlage 1, Nr. 2d BauGB)

Im Umweltbericht müssen die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten dargestellt werden, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind (Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB). Auch gemäß dem Abwägungsgebot besteht die Pflicht, die unter Beachtung der Planungsziele realistischerweise in Betracht kommenden Planungsalternativen in die Abwägung einzustellen.

#### Wohnbauliche Nutzung

Eine wohnbauliche Entwicklung ist aufgrund der Lage des Plangebietes und der bereits bestehenden Wohnbebauung im angrenzenden Gebiet an anderer Stelle nicht möglich.

#### Industrielle/gewerbliche Nutzung

Eine Nutzung als Industrie- oder Gewerbegebiet ist aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung als unwahrscheinlich zu betrachten.

#### Weitere Planungsmöglichkeit

Für Teile des vorliegenden Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 34/66 Königsberger Platz, welcher für den nordwestlichen Bereich um den Königsbergerplatz "Kerngebiet" als Art der baulichen Nutzung festgesetzt hat. Durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplans kann diese Art der baulichen Nutzung auf den Bereich des Wohnquartieres um die Samlandstraße herum erweitert werden.



## 2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (gem. Anlage 1, Nr. 2e BauGB)

Es ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen, da das Vorhaben von keinen Gefährdungen betroffen ist.

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

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 systematische Zusammenstellung der Umweltbelange erfolgte nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend § 1a BauGB. Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Wesentliche Verfahrensschritte sind Ortsbegehungen, Auswertungen vorhandener Untersuchungen und Kartenmaterialien sowie Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und die qualitative Wirkungsabschätzung für die einzelnen Schutzgüter und Bewertung.

### Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes und des unmittelbaren Umfeldes ist in der Planzeichnung der 33. Änderung des FNP dargestellt.

### Verwendete Gutachten

Schutzgut	Titel	Verfasser	Stand
Tiere und Pflanzen / Artenschutz	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I) zum Bebauungsplan 281/1 "Rheindorf - zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße"	Kraft.Raum.	April 2025
	Artenschutzprüfung Stufe II n.n.	Ökoplan	n.d.
Tiere und Pflanzen / Eingriffsregelung	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 281/1	Kraft.Raum.	n.d.
Boden / Baugrund	n.n.	Ingenieurbüro H. Siedek	n.d.
Wasser	n.n.	Schüßler-Plan	n.d.
Mensch / Schall	„Schalltechnische Ersteinschätzung zur Quartierserneuerung Königsberger Platz Leverkusen“	Peutz Consult GmbH	01.07.2025

## 3.1 Verwendete technische Verfahren

Für die Ermittlung der Umweltauswirkungen waren keine besonderen technischen Verfahren notwendig.



### 3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine besonderen Schwierigkeiten auf.

### 3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

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

Auf Ebene der Bauleitplanung sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Monitoringmaßnahmen geplant oder erforderlich.

### 3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

#### Planungsinhalte

Durch den Bebauungsplan 281/I "Rheindorf - zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung um den Königsberger Platz in Leverkusen geschaffen werden.

Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Zentrum Rheindorf-Nord“ soll diesem Ziel Rechnung getragen werden. Die Änderung des FNP führt zu einer Veränderung der planungsrechtlichen Darstellungen und Rahmenbedingungen im Plangebiet

#### Umweltauswirkungen

Die Umweltprüfung mit Darstellung der Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten.

Er enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter sowie der Wechselwirkungen und des Wirkungsgefüges zwischen diesen Schutzgütern.

Die Planung führt zu verschiedenen Eingriffen in Umweltbelange, insbesondere durch den Verlust von Altbaumbestand, Gehölzstrukturen und naturnahen Flächen. Betroffen sind v. a. die Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Die artenschutzrechtliche Relevanz ist gegeben; insbesondere können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Eine vertiefende Prüfung (ASP Stufe 2) sowie spezifische Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich.

Demgegenüber stehen eine Reduzierung der versiegelten Fläche, Maßnahmen zur Durchgrünung, die Schaffung neuer Freiraumqualitäten sowie eine städtebauliche Neuordnung mit Verbesserung der Wohnumfeldfunktionen. Auch für das Schutzgut Klima wirkt sich die Entsiegelung grundsätzlich positiv aus, wenngleich der Verlust klimawirksamer Altbäume kompensiert werden muss. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind unter Berücksichtigung geplanter Begrünungsmaßnahmen sowie temporärer Bauemissionen als nicht erheblich zu bewerten.



Für das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild ergibt sich durch die geplante gestalterische Aufwertung und Einbindung ins Siedlungsgefüge ein ausgeglichener bis leicht positiver Effekt. Die Erholungs- und Aufenthaltsfunktion wird im Zuge der Neugestaltung des Plangebietes deutlich verbessert.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag bewertet und der Kompensationsbedarf anschließend ermittelt. Eine abschließende Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser wird nach Vorlage der ausstehenden Gutachten vorgenommen.

#### Maßnahmen

Alle Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verhinderung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen werden in dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan 281/I "Rheindorf - zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße" festgesetzt.

#### Planungsalternativen

Als alternative Planungsmöglichkeit besteht nur die Erhaltung der derzeitigen Nutzungen, wie sie im rechtswirksamen FNP dargestellt sind. Dabei handelt es sich außerhalb der vorhandenen Verkehrsflächen inklusive einer Parkplatzfläche um Wohnbauflächen sowie Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alteneinrichtungen“, „Kindereinrichtungen“ und „Öffentliche Verwaltung“.

Im Rahmen einer Nullvariante würde das Plangebiet weiterhin als Wohnquartier mit angrenzender Nahversorgung genutzt werden.

#### Gesamteinschätzung

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die meisten Schutzgüter unter Berücksichtigung, der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im parallel aufzustellenden Bebauungsplan 281/I "Rheindorf - zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße" geregelten Maßnahmen, zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich im aktuellen Stand (25.06.2025) als mäßig nachteilig einzustufen. Eine abschließende Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser wird nach Vorlage der ausstehenden Gutachten vorgenommen.



## **Teil C Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges**

### **1 Auswirkungen der Planung**

Mit dem Bau des Wohnquartiers inklusive Nahversorger, Aufenthalts- und Erschließungsflächen wird eine Überplanung bereits bebauter Flächen vorbereitet und der Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Stadt Leverkusen Rechnung getragen.

Die Auswirkungen der Planung werden ausführlich im Umweltbericht sowie in den derzeit in Durchführung befindlichen Gutachten im Verfahren des Bebauungsplans Nr. 281/I dargestellt.

#### **1.1 Verkehr**

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde zum Nachweis der Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Die Untersuchung wird im weiteren Verfahren fortgeführt und in einem Gutachten beschrieben. Erste Ergebnisse zu den Auswirkungen der Planung zeigen, dass durch die Unterbindung des Schleichverkehrs durch das Plangebiet eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) am Königsberger Platz zu erwarten ist. An den Knotenpunkten Solinger Straße/Elbestraße sowie Solinger Straße/Memelstraße ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, da der Verkehr künftig über diese Knotenpunkte umgeleitet wird. Die vorrangige Erschließung des Plangebietes über die nördliche Zufahrt wird voraussichtlich zu einer höheren Verkehrsbelastung an dieser Zufahrt und gleichzeitig zu einer Entlastung an der südlichen Zufahrt führen.

Zur Ermittlung des Zusatzverkehrs, der durch die bestehenden und geplanten Nutzungen entsteht, wurde das Verkehrsaufkommen getrennt für die jeweiligen Nutzungen ermittelt. Die Zielsetzungen des gesamtstädtischen Mobilitätskonzeptes Leverkusen 2030+ wurden berücksichtigt. Das Kfz-Verkehrsaufkommen erhöht sich voraussichtlich um circa 57%. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf den Kundenverkehr des geplanten Lebensmittelmarktes sowie der gestiegenen Anzahl an Wohneinheiten zurückzuführen.

Das Verkehrsaufkommen an der nördlichen Zufahrt zeigt eine deutliche Zunahme in der Morgenspitzenstunde sowie in der Nachmittagspitzenstunde. An der südlichen Zufahrt ist im Vergleich zum Bestand eine deutliche Reduzierung aufgrund der hauptsächlichsten Nutzung für Liefer- und Entsorgungsverkehre des Vollsortimenters zu erwarten.

### **2 Bodenordnung**

Zur Umsetzung der Planung ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse keine Umlegung erforderlich.

### **3 Kosten und Durchführung der Planung**

Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplans entstehen der Stadt Leverkusen zunächst keine Kosten. Die Kosten der Planerarbeitung inkl. Gutachten sowie die Investitionen zur Umsetzung der Planung werden durch die WGL als Vorhabenträgerin getragen.



#### 4 Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag

Für das projektierte Vorhaben soll ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Leverkusen und der Vorhabenträgerin abgeschlossen werden. Dieser wird Regelungen, die die Pflicht zur Umsetzung der Festsetzungen des parallel aufzustellenden Bebauungsplans konkretisieren beinhalten.

#### 5 Standortalternativenprüfung

Bei dem in Rede stehenden Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die derzeit bereits bebaut ist. Angesichts der Lage wird hier ein hohes Potenzial für die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit einer Nutzungsmischung insbesondere aus Wohnen, Dienstleistungen sowie Gewerbe gesehen. Eine Prüfung möglicher alternativer Standorte für eine entsprechende Entwicklung hat daher nicht stattgefunden.

#### 6 Abwägung

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen werden gesichtet und bezüglich Hinweisen und Anregungen zur Planung geprüft, in die Abwägung der Belange eingestellt und, sofern erforderlich und zielführend, berücksichtigt.

#### 7 Rechtsgrundlagen

- **BauGB – Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
- **BauO – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW S. 1172).
- **BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323).
- **DSchG – Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz)** vom 13. April 2022, in Kraft getreten am 01. Juni 2022 (GV. NRW. S. 662)
- **GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).



- **LNatSchG – Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnatorschutzgesetz NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GV. NRW. S. 156)
- **LWG NRW – Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470).
- **TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm**, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998
- **UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409)

## 8 Quellenverzeichnis

- Regionalplan Köln, Bezirksregierung Köln, bekannt gemacht am 21.05.2001 und Entwurf zur Neuaufstellung 2024.
- Flächennutzungsplan Leverkusen, Stadt Leverkusen, bekannt gemacht am 13.03.2006.
- [www.LEVERKUSEN.DE/service/geoportal](http://www.LEVERKUSEN.DE/service/geoportal), Geoportal der Stadt Leverkusen
- [www.ELWAS.NRW.DE](http://www.ELWAS.NRW.DE), Internetseite des Fachinformationssystems der Wasserwirtschaftsverwaltung NRW
- [www.LANUK.NRW.DE](http://www.LANUK.NRW.DE), Internetseite des Landesamts für Natur, Umwelt und Klima
- [www.TIM-ONLINE.NRW.DE](http://www.TIM-ONLINE.NRW.DE), Internetseite des Landes Nordrhein-Westfalen
- [www.GEOPORTAL.NRW](http://www.GEOPORTAL.NRW), Internetseite der Geschäftsstelle des IMA GDI in Nordrhein-Westfalen
- [www.KLIMAATLAS.NRW.DE](http://www.KLIMAATLAS.NRW.DE), Internetseite des LANUK NRW
- [www.EKL.NRW.DE](http://www.EKL.NRW.DE), Internetseite des LANUK NRW
- [www.UMGEBUNGSLAERM-KARTIERUNG.NRW.DE](http://www.UMGEBUNGSLAERM-KARTIERUNG.NRW.DE), Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
- [www.LUFTQUALITAET.NRW.DE](http://www.LUFTQUALITAET.NRW.DE), Internetseite des LANUK NRW
- [www.BEZREG-KOELN.NRW.DE](http://www.BEZREG-KOELN.NRW.DE), Internetseite der Bezirksregierung Köln



## 8.1 Referenzliste der Quellen

### Literaturverzeichnis

Bunzel, A. (2005): Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik (Arbeitshilfe Städtebaurecht / Deutsches Institut für Urbanistik).

Kommbio – Kommunen für biologische Vielfalt e.V. (2025): Leverkusen blüht auf | Kommbio. Online verfügbar unter <https://kommbio.de/praxisbeispiele/leverkusen-blueht-auf/>, zuletzt aktualisiert am 13.02.2025, zuletzt geprüft am 15.04.2025.

Kraft.Raum. (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I). im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan 281/I "Rheindorf - zwischen Königsberger Platz, Elbestraße, Solinger Straße und Memelstraße".

Leverkusen e.V. (2025): Leverkusen - Übersicht der Denkmäler in Rheindorf. Internet Initiative Leverkusen e.V., [kontakt@leverkusen.com](mailto:kontakt@leverkusen.com). Online verfügbar unter <https://www.leverkusen.com/denkmal/index.php?oid=45>, zuletzt aktualisiert am 16.04.2025, zuletzt geprüft am 16.04.2025.

Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MULNV): ELWAS. Wasserdaten NRW.

Peutz Consult GmbH (2025): Schalltechnische Ersteinschätzung zur Quartierserneuerung Königsberger Platz Leverkusen.

Leverkusen, ....

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

.....