



Stadt Leverkusen

13. Änderung des Flächennutzungsplans
für den Teilbereich „Zentrale Versorgungsbereiche“

Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Stand 14.12.2016

Inhalt

Teil A Begründung	3
1. Geltungsbereich und Verfahren	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.3 Verfahren	3
2. Planungsanlass und Planungsziele	3
3. Planungsbindungen	4
3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)	4
3.2 Regionalplan	4
3.3 Flächennutzungsplan	4
3.4 Landschaftsplan	5
3.5 Schutzgebiete	5
3.6 Sonstige Bindungen	5
4. Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung	5
5. Geplante Darstellungen	6
Teil B Umweltbericht	6
6. Umweltprüfung/Umweltbericht	6
6.1 Verfahrensstand	6

Teil A Begründung

1. Geltungsbereich und Verfahren

1.1 Geltungsbereich

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) steht im Zusammenhang mit dem in Arbeit befindlichen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept.

Zentrale Versorgungsbereiche sind die räumlich abgegrenzten Bereiche im Stadtgebiet, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen und planerischer Festlegung eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie dienen der Sicherung einer gleichwertigen Versorgung im Stadtgebiet und der bedarfsgerechten Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen. Unter Nahversorgung bzw. Grundversorgung wird vor dem Hintergrund des planerischen Grundsatzes der Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse für alle Bevölkerungsgruppen im Allgemeinen die möglichst flächendeckende verbraucher- bzw. wohnungsnah Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel sowie kurzfristige Verbrauchsartikel, wie z. B. Zeitungen/Zeitschriften und Drogeriebedarf) verstanden.

Die Lage der Einzelhandelseinrichtungen ist entscheidend für das innerörtliche Verkehrsaufkommen und die Versorgung wenig mobiler Personen und Haushalte. Auch angesichts des demographischen Wandels wird die Steuerung des Einzelhandels eine immer wichtigere Aufgabe.

Darüber hinaus gilt die Zukunft unserer Innenstädte, ihre Belebung und der Erhalt ihrer Funktion als Orte der Kommunikation und sozialen Integration durch eine zunehmende Auslagerung von Handelsfunktionen an sogenannte „nicht integrierte Standorte“ (Gewerbegebiete, Neuansiedlungen am Ortsrand) als stark gefährdet, so dass hier ein hoher Handlungsbedarf besteht.

1.3 Verfahren

Am 23. November 2015 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen die Verwaltung mit der Fortschreibung des gesamtstädtischen Handlungsprogramms Einzelhandel (2002) sowie des Nahversorgungskonzeptes (2008) und der Erarbeitung eines gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeptes beauftragt. Das Konzept wird im Auftrag des Fachbereichs Stadtplanung durch das Gutachterbüro CIMA Beratung + Management GmbH aus Köln erstellt.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Das Handlungsprogramm Einzelhandel aus dem Jahr 2002, mit der Ergänzung um das Nahversorgungskonzept aus dem Jahr 2008, stellt derzeit die Entscheidungs- und Handlungsgrundlage der Stadt Leverkusen im Bereich Einzelhandel dar. Seither haben sich jedoch Struktur und räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes im Stadtgebiet verändert. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche spiegelt die Realität zum Teil nicht mehr wider. Darüber

hinaus sind die gesetzlichen Regelungen, auf denen diese Konzepte aufbauen, überholt. Neue landesplanerische Rahmenbedingungen wie der im Jahr 2013 in Kraft getretene Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) erfordern eine Überprüfung und Anpassung der vorliegenden Konzepte. Der „Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ ist Bestandteil des neuen LEP NRW. Als Abschluss des Erarbeitungsverfahrens des LEP NRW hat das Kabinett der Landesregierung NRW am 5. Juli 2016 den LEP NRW aufgestellt. Die Landesregierung hat dem Landtag den Planentwurf mit der Bitte um Zustimmung zugeleitet. Der zuständige Landtagsausschuss hat am 07. November 2016 eine öffentliche Anhörung von Sachverständigen zum LEP NRW durchgeführt.

3. Planungsbindungen

3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Am 13. Juli 2013 ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – in Kraft getreten. Regelungsgegenstand ist u. a., dass Kern- und Sondergebiete für Vorhaben gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen. Die Zuordnung von Sortimenten in die Kategorien „zentrenrelevant“, „nahversorgungsrelevant“ und „nicht-zentrenrelevant“ erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Im „Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ werden die im Raumordnungsgesetz festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche konkretisiert (z. B. hinsichtlich des Umgangs mit großflächigem Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO). Der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel zielt darauf ab, Handelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten - wie Factory-/Designer-Outlet-Center - auf der „grünen Wiese“ zu vermeiden und die Entwicklung des Einzelhandels in die Zentren und zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Die Ziele, Grundsätze und diesen zugeordneten Erläuterungen des separat erarbeiteten Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel sind als Kapitel 6.5 in den Entwurf des neuen LEP NRW eingestellt. Davon unberührt gelten die Regelungen zum großflächigen Einzelhandel zunächst als sachlicher Teilplan und werden erst bei Abschluss der Aufstellung des neuen LEP NRW in dessen Rechtswirkung integriert.

3.2 Regionalplan

Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungszentren befinden sich innerhalb der „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ (ASB).

3.3 Flächennutzungsplan

Als sonstige Darstellungen sind die Zentrenabgrenzungen im rechtsverbindlichen FNP dargestellt. Grundlage war hier das „Handlungsprogramm Einzelhandel“ aus dem Jahr 2002.

3.4 Landschaftsplan

Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungszentren befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans.

3.5 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach europäischem oder nationalem Recht sind nicht betroffen.

3.6 Sonstige Bindungen

3.6.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Die Stadt Leverkusen hat durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (TÜV Rheinland) ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept erarbeiten lassen, welches im September 2015 als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Die verbindliche Umsetzung der Inhalte erfolgt über die förmlichen Bauleitpläne und sonstige städtebauliche Instrumente. Das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept wird in diesen Bauleitplanverfahren als städtischer Belang mit allen anderen öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sein. In Baugenehmigungsverfahren stellt das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept eine Hilfestellung dar, aus der hervorgeht, welche Rahmenbedingungen für den zu prüfenden Einzelfall zu berücksichtigen sind.

In einem ersten Schritt wurden die angemessenen Sicherheitsabstände der in Leverkusen ansässigen Störfallbetriebe ermittelt (technischer Gutachtenteil). Der zweite Schritt beinhaltete die Entwicklung eines Nutzungs- und Schutzkonzeptes für das Stadtgebiet innerhalb der gutachterlich ermittelten Abstände. Dabei werden unter anderem Aussagen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit bestimmter Vorhaben getroffen (konzeptioneller Gutachtenteil).

Sofern die Errichtung eines neuen Vorhabens innerhalb des Abstands als zulässig eingestuft wird, ergibt sich aus der Lage des Vorhabens regelmäßig die Konsequenz, dass vorhabenbezogene technische und organisatorische Schutzmaßnahmen umzusetzen sind.

4. Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Änderungen des FNP sind gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetzes NRW (LPIG NRW) mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abzustimmen. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wird der Änderungsentwurf an die Bezirksregierung Köln gesandt. Vertreter/-innen der Bezirksregierung Köln befinden sich auch in der Lenkungsgruppe zur Erarbeitung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes.

5. Geplante Darstellungen

Als überlagernde Liniendarstellung werden die Zentralen Versorgungsbereiche (ZVBs) „City Leverkusen“, „Opladen“ und „Schlebusch“ sowie die Nahversorgungszentren dargestellt.

Die für die oben genannten ZVBs entwickelte Liste für zentrenrelevante Sortimente wird als Anhang dem Erläuterungsbericht des FNP beigefügt.

Teil B Umweltbericht

6. Umweltprüfung/Umweltbericht

6.1 Verfahrensstand

Durch die 13. Änderung des FNP werden keine Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ausgelöst.

Die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren bezieht sich mit ihrer überlagernden Darstellung auf die Funktionen innerhalb der bestehenden flächenhaft dargestellten Nutzung.

Die verbesserte Steuerungsmöglichkeit der Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsvorhaben verhindert die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel an nicht integrierten Standorten. Großflächige Bodenversiegelung und zusätzlicher Individualverkehr werden vermieden.

Auf eine Umweltprüfung ist daher verzichtet worden. Auch Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte Arten) werden durch die Änderung des FNP nicht berührt.

Leverkusen, 14.12.2016

Im Auftrag

Petra Cremer