



Stadt Leverkusen

12. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Bürrig „südlich Olof-Palme-Straße“

Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Stand 14.12.2016

erstellt durch die Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung in Zusammenarbeit mit
ASS ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung Hamerla | Gruß-Rinck | Wegmann + Partner,
Düsseldorf

**Inhalt**

Teil A Begründung	3
1. Geltungsbereich und Verfahren	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Bestandsnutzung	3
1.3 Verfahren	3
2. Planungsanlass und Planungsziele	3
3. Planungsbindungen	3
3.1 Regionalplan	3
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Landschaftsplan	4
3.4 Schutzgebiete	4
3.5 Bestehendes Planungsrecht	4
3.6 Sonstige Bindungen	4
4. Städtebauliches und Nutzungskonzept	6
5. Erschließung	6
5.1 Verkehrliche Erschließung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.2 Technische Infrastruktur	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Teil B Umweltbericht	6
6. Umweltprüfung/Umweltbericht	6
6.1 Verfahrensstand	6
6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz	7
6.3 Schutzgut Boden	7
6.4 Schutzgut Wasser	7
6.5 Schutzgut Klima/Luft	7
6.6 Schutzgut Landschaftsbild	8
6.7 Schutzgut Mensch	8
6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	8
7 Flächenbilanz	8

Teil A Begründung

1. Geltungsbereich und Verfahren

1.1 Geltungsbereich

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Bürrig „südlich Olof-Palme-Straße“ liegt im Stadtteil Leverkusen-Bürrig. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Olof-Palme-Straße, im Osten durch den Europaring (Bundesstraße B8), im Süden durch die Autobahn A1 und im Westen durch die Zufahrtsstraße von der Olof-Palme-Straße und die Grundstücksgrenze der Energieversorgung Leverkusen (EVL).

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,2 ha.

1.2 Bestandsnutzung

Der Flächennutzungsplan stellt ein Sondergebiet „Handel - Baumarkt“ dar.

Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage wurde am Standort der „Hagebaumarkt Grünhoff“ einschließlich eines Gartencenters geführt, die Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

1.3 Verfahren

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 225II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße“ erfolgen, für den ebenfalls der Aufstellungsbeschluss zu fassen ist.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Die genehmigte Nutzungen Baumarkt und Gartencenter sollen nicht weiter betrieben werden. Die Nutzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel soll aufgegeben werden.

Für den Planbereich wird eine gewerbliche Nutzung gemäß § 8 BauNVO „Gewerbegebiet“ angestrebt.

Das Planungsziel Gewerbegebiet entspricht der Struktur des umliegenden Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“.

Da der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen für den Geltungsbereich Sondergebiet darstellt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit dem Ziel der Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GE*) erforderlich.

3. Planungsbindungen

3.1 Regionalplan

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln) 2001 stellt für den Geltungsbereich allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt den Geltungsbereich als Sondergebiet „Handel – Baumarkt“ dar. Für die angestrebte Nutzung Gewerbegebiet ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Der in Neuaufstellung befindliche Landschaftsplan wird auch weiterhin das Plangebiet nicht betreffen.

3.4 Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete nach europäischem oder nationalem Recht vorhanden oder unmittelbar benachbart. Getrennt durch die südlich des Plangebiets in Dammlage verlaufende Bundesautobahn 1 befindet sich das FFH-Gebiet „DE-4908-301 Dhünn und Eifgenbachtal“. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Für den Gebietsbereich in Leverkusen-Bürrig an der Olof-Palme-Straße wird das derzeitige Planungsrecht durch die Bebauungspläne Nr. 88/11 „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ (rechtsverbindlich seit 11.12.1991) sowie durch den Bebauungsplan V4/II „Olof-Palme-Straße (rechtsverbindlich seit 30.10.1996/1. Änderung seit 17.07.2002) festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen für ein „Sondergebiet Gartenmarkt“ (B-Plan Nr. 88/II) sowie ein „Sondergebiet Baumarkt“ (B-Plan Nr. V4/II).

Für das Plangebiet und angrenzende Bereiche wurde am 07.04.2008 ein Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 177/II „Baumarkt und Gartencenter“ in Leverkusen-Bürrig gefasst und am 08. Mai 2008 öffentlich bekannt gemacht. Vorgesehen waren Anpassungen der Festsetzungen für die bisherigen Nutzungen Garten- und Baumarkt. Das Planverfahren soll nicht weitergeführt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 225/II „Bürrig- südlich Olof-Palme-Straße“ soll die Festsetzung in Gewerbegebiet geändert werden.

3.6 Sonstige Bindungen

3.6.1 Anbauverbot nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die bestehende Bundesautobahn A 1 an.

Gemäß § 9 FStrG „Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen“ sind in einer Entfernung bis zu 40 m Hochbauten jeder Art untersagt. Bauliche Anlagen bedürfen bis zu 100 m Entfernung einer Zustimmung. Diese Bindungen schränken die bauliche Nutzung des Plangebiets ein.

Dieser Abschnitt der BAB A 1 befindet sich in der Planung zum Ausbau der BAB 1 nach Bundesfernstraßengesetz. (Planfeststellungsverfahren zum Aus-

bau der Autobahn 1 einschl. des Neubaus der Autobahnbrücke). In Nachbarschaft zum Bereich des Geltungsbereiches der FNP-Änderung erfolgt der Übergang von der Neubaumaßnahme der Autobahn auf den Bestand, so dass keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

3.6.2 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Die Stadt Leverkusen hat durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (TÜV Rheinland) ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept erarbeiten lassen, welches im September 2015 als gemeindliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Die verbindliche Umsetzung der Inhalte erfolgt über die förmlichen Bauleitpläne und sonstige städtebauliche Instrumente. 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.

Für die Flüssiggasanlage der EVL an der Olaf-Palme-Straße wurde auf Grundlage vorhandener Genehmigungen ein angemessener Abstand ermittelt (vgl. technischer Gutachtenteil, S. 15), der sich auch auf das Gelände bzw. die baulichen Anlagen des heutigen Hagebaumarkts erstreckt:

Zum Zeitpunkt der Erstellung des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzepts wurde die Flüssiggasanlage der EVL an der Olaf-Palme-Straße bereits seit längerer Zeit nicht genutzt. Im Dezember 2014 hat die EVL der Stadt Leverkusen mitgeteilt, dass der Betrieb der Flüssiggasanlage nicht wieder aufgenommen werden soll. Bei der Bezirksregierung Köln wurde in Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens angefragt, ob bereits eine offizielle Stilllegungsanzeige für den Störfallbetrieb an der Olaf-Palme-Straße vorliegt. Die Bezirksregierung hat mitgeteilt, dass die Lageranlage für brennbare Gase (LPG) der EVL an der Olaf-Palme-Straße mit Datum 22.01.2014 außer Betrieb genommen wurde. Hierüber wurde die Bezirksregierung vom Anlagenbetreiber schriftlich unterrichtet. Anzumerken ist aber, dass die für diese Anlage geltende Genehmigung gem. § 18 Abs. 1, Ziffer 2 BImSchG erst nach einem Stilllegungszeitraum von drei Jahren erlischt, also frühestens zum 23.01.2017. Eine Wiederinbetriebnahme innerhalb dieses Zeitraumes muss der Bezirksregierung vom Betreiber ebenfalls rechtzeitig schriftlich mitgeteilt werden.

Da die EVL erklärt hat, dass sie zu dem genannten Stichdatum keine neue Nutzung beantragen wird, sind im Bauleitplanverfahren keine Maßnahmen zu treffen oder Abstände zu berücksichtigen.

3.6.3 Altlasten, Bodenverunreinigungen

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), GIS Leverkusen, OSIRIS, Topografische Karte TK 25, Deutsche Grundkarte DGK 25 liegen keine Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

3.6.4 Wasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone und nicht innerhalb eines Hochwasserschutz- oder eines Überschwemmungsgebiets.

3.6.5 Kampfmittel

Aussagen zu möglicherweise vorhandenen Kampfmitteln werden im Verfahren eingeholt.

4. Städtebauliches und Nutzungskonzept

Das Plangebiet soll im Sinne der Konzeption des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ aus dem Jahr 1991 Gewerbegebiet werden.

Da eine konkrete Folgenutzung noch nicht bekannt ist, wird eine Darstellung im Sinne des § 8 BauNVO „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE*) erfolgen. Einschränkungen der zulässigen Nutzungen im Hinblick auf nahegelegene Wohngebiete machen die Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes notwendig.

Teil B Umweltbericht

6. Umweltprüfung/Umweltbericht

6.1 Verfahrensstand

Im Rahmen des Verfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese werden in einem Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung wird.

Im Folgenden wird ein erster kurzer Überblick zu den Schutzgütern, deren ist-Zustand und zu mögliche Auswirkungen im Planfall sowie im Nullfall (ohne Planung) gegeben. Die Angaben beruhen im Wesentlichen auf der ersten Abfrage der beteiligten Fachbehörden und werden im weiteren Verfahren auch durch eventuelle Fachgutachten ergänzt.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt, lediglich die Randstreifen zur Olof-Palme-Straße und zum Europaring B 8 sind mit Bäumen und Sträuchern begrünt. Die Biotoptypen haben keine hohe Wertigkeit.

Die Planung verändert die unversiegelten Bereiche nicht bis auf ca. 35 Quadratmeter an der Zufahrt Stichstraße und bereits in der Vergangenheit versiegelte untergeordnete Bereiche innerhalb der als Grünfläche festgesetzten Flächen.

Eine artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung der 1. Stufe wird durchgeführt und im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Wesentliche Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten werden nicht erwartet.

In Summe ist durch den Planfall keine wesentliche Änderung gegenüber dem Nullfall zu erwarten.

6.3 Schutzgut Boden

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), GIS Leverkusen, OSIRIS, Topografische Karte TK 25, Deutsche Grundkarte DGK 25 liegen keine Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Durch die Planung wird die vorhandene Versiegelung nicht bzw. nur unwesentlich verändert. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen im Planfall entsprechen somit den Auswirkungen im Nullfall.

6.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone und nicht innerhalb eines Hochwasserschutz- oder eines Überschwemmungsgebiets.

Durch die Planung wird die Versiegelung nicht bzw. nur unwesentlich verändert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser einschließlich der Regenwasserversickerung sind daher nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen im Planfall entsprechen somit den Auswirkungen im Nullfall.

6.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Verkehrsinsel, die durch stark frequentierte, z. T. überregionale Verkehrswege gebildet wird. Von einer erheblichen Vorbelastung der Luft muss daher in diesem Bereich ausgegangen werden.

Aufgrund vorliegender Erfahrungswerte ist hier sogar die Überschreitung des Langzeitgrenzwerts gemäß 39. BImSchV für Stickstoffdioxid (NO₂) nicht auszuschließen. Es ist daher wichtig, keinen dauerhaften Aufenthalt von Menschen (Wohnen) im Gebiet zuzulassen.

Die vorgesehene gewerbliche Nutzung (ohne Betriebswohnen) erscheint daher unproblematisch.

Klimatisch ist wegen der benachbarten stadtklimatischen Wärminsel eine möglichst hohe Begrünung (auch Dach und Fassaden) im Plangebiet zu empfehlen. Die Möglichkeiten hierfür werden im Verfahren untersucht.

Veränderungen oder Unterschiede zwischen Planfall und Nullfall sind nicht zu erwarten.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut sind nicht gegeben.

6.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch das umgebende Gewerbegebiet und die Verkehrsstrassen geprägt. Eine Veränderung ist hierzu durch die Planungsinhalte nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen von Planfall und Nullfall unterscheiden sich nicht.

6.7 Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangebiets sollen keine Nutzungen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen (Wohnen) zugelassen werden. Das Gebiet ist durch die Luftschadstoffe und den Verkehrslärm erheblich vorbelastet. Für die im Gebiet arbeitenden Menschen und die Besucher/Kunden werden daher Schutzmaßnahmen an Fassaden untersucht und bei Bedarf festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Nutzungen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Unterschiede zwischen Planfall und Nullfall sind nicht gegeben.

6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planbereich nicht bekannt. Sachgüter sind die gewerblichen Nutzungen. Wesentliche Auswirkungen auf die Sachgüter sind nicht zu erwarten.

7 Flächenbilanz

bisherige Darstellung	ha	geplante Darstellung	ha
Sondergebiet „Handel – Baumarkt“	2,1	Sondergebiet „Handel – Baumarkt“	0
Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung, und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	0,1	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung, und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	0
Gewerbegebiet	0	Gewerbegebiet	2,2

8 Verfahren

Als nächste Verfahrensschritte sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der

sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen.
Hierzu wird eine separate Beschlussvorlage vorgelegt.

Leverkusen, 14.12.2016

Petra Cremer