



**Stadt Leverkusen**

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

**Entwurf**

**Begründung mit Umweltbericht zur Auslegung nach § 3 (2)  
und § 4 (2) BauGB**

**Stand 10.08.2017**

**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	4
3. Planungsbindungen	4
3.1 Regionalplan	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Landschaftsplan	4
3.4 Schutzgebiete	5
3.5 Bestehendes Planungsrecht	5
3.6 Sonstige Bindungen	5
4. Städtebauliches und Nutzungskonzept	6
Teil B Umweltbericht	7
5. Umweltprüfung/Umweltbericht	7
5.1 Einleitung	7
5.2 Ziel und Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplans	7
5.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	7
5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
5.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	12
5.6 Maßnahmen zur Begegnung der nachteiligen Auswirkungen	12
5.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	12
5.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
5.9 Zusätzliche Angaben	12
5.10 Zusammenfassung	13
Teil C: Auswirkungen der Planung und Umsetzung	14
6. Auswirkungen der Planung und Abwägung	14
7. Flächenbilanz	15
8. Verfahren	15

## **Teil A Begründung**

### **1. Geltungsbereich und Verfahren**

#### **1.1 Geltungsbereich**

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 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 die Bundesstraße 8 (B 8) – den Europaring –, im Süden durch die Bundesautobahn 1 (BAB 1) und im Westen durch die Zufahrtsstraße von der Olof-Palme-Straße und die Grundstücksgrenze der Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG (EVL).

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

#### **1.2 Bestandsnutzung**

Der FNP 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. FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“. Zu beiden Verfahren hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 23.01.2017 die Aufstellung beschlossen, die Bekanntmachungen erfolgten am 27.03.2017.

Den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 02.05.2017 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung fand durch Auslegung der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht zwischen dem 12.06.2017 und einschließlich dem 12.07.2017 statt.

#### **Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten Äußerungen bezogen sich nicht auf Inhalte der Darstellungsebene des Flächennutzungsplans. Sie betreffen die nachgelagerte verbindliche Bauleitplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 225/II "Bürrig-südlich Olof-Palme-Straße / Europaring". Die Äußerungen entziehen sich somit den Abwägungsmöglichkeiten zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Bürrig „südlich Olof-Palme-Straße“.

#### **Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden**

Ein Hinweis auf vorhandene Richtfunktrassen von Telekommunikationsbetreibern wird in die Begründung aufgenommen.

Ein Hinweis auf eine vorhandene Trinkwassertransportleitung wird in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis auf Schutzzonen nach Bundesfernstraßengesetz erfolgt im Bebauungsplan.

Der Hinweis auf einen Bombenabwurfbereich erfolgt im Bebauungsplan.

Die Äußerungen zum Umgang mit vorhandenen Versorgungsleitungen richten sich an die verbindliche Bauleitplanung.

Die Äußerungen zu Verkaufsabsichten kleinerer Flächen sind wegen der Parzellenunschärfe in der Flächennutzungsplandarstellung nicht relevant.

## **2. Planungsanlass und Planungsziele**

Die genehmigten 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 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) „Gewerbegebiet“ angestrebt.

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

Da der wirksame FNP der Stadt Leverkusen für den Geltungsbereich Sondergebiet darstellt, ist eine FNP-Änderung 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. Entsprechend der Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 07.06.2017 unter Az.: 32/62.6-1.04 ist die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame FNP der Stadt Leverkusen stellt den Geltungsbereich als Sondergebiet „Handel – Baumarkt“ dar. Für die angestrebte Nutzung Gewerbegebiet ist eine FNP-Änderung notwendig.

### **3.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Der in Neuauftellung 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 BAB 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/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ (rechtsverbindlich seit 11.12.1991) sowie durch den vorhabenbezogenen 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“ (vorhabenbezogener B-Plan 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 08.05.2008 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/Europaring“ 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 BAB 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.

Dieser Abschnitt der BAB 1 befindet sich in der Planung zum Ausbau der BAB 1 nach FStrG (Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der BAB 1 einschließlich Neubau 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.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die bestehende Bundesstraße B 8 „Europaring“ mit ihren Zufahrtsrampen. Gemäß § 9 FStrG „Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen“ sind in einer Entfernung bis zu 20 m Hochbauten jeder Art untersagt. Bauliche Anlagen bedürfen bis zu 40 m Entfernung einer Zustimmung.

### 3.6.2 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Im Bauleitplanverfahren sind keine Maßnahmen zu treffen oder angemessene Sicherheitsabstände zu berücksichtigen.

Die Stadt Leverkusen hat durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (TÜV Rheinland) ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept erarbeiten lassen, welches am 14.09.2015 als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Auch die Flüssiggasanlage der EVL an der Olof-Palme-Straße wurde seinerzeit betrachtet, obwohl sie bereits längere Zeit nicht mehr in Betrieb war (vgl. Technischer Gutachtenteil, S. 15). Die für diese Anlage geltende Genehmigung gemäß § 18 Abs. 1 Ziffer 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist nach einem Stilllegungszeitraum von drei Jahren, zum 23.01.2017 erloschen.

### 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

Die Luftbilddauswertung hat keine konkreten Verdachtsmomente ergeben, die eine sofortige Überprüfung erfordern. Der Bereich der vermehrten Bombenabwürfe ist vor geplanten Bodeneingriffen oder Baumaßnahmen zu überprüfen.

3.6.6 Leitungen:  
Die das Plangebiet betreffenden Leitungen der EVL und der Bergischen Trinkwasserverbund-GmbH werden in dem parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und ggf. festgesetzt. Die Leitungen sind dinglich gesichert.

### 3.6.7 Richtfunktrassen

Das Plangebiet wird von mehreren Richtfunktrassen privater Telekommunikationsunternehmen überquert. Deren Schutzbereiche beginnen ab ca. 28,0 m über Grund. Die Betreiber sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu beteiligen ggf. sind Bauhöhenbeschränkungen erforderlich.

## **4. Städtebauliches und Nutzungskonzept**

Das Plangebiet soll im Sinne der Konzeption des gesamten Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ aus dem Jahr 1991 Gewerbegebiet werden. Die ehemalige Sondergebietsdarstellung des Garten- und Baumarktes soll entfallen.

Da eine konkrete Folgenutzung noch nicht bekannt ist, wird eine Darstellung im Sinne des § 8 BauNVO „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE\*) erfolgen. Ein-

schränkungen der zulässigen Nutzungen im Hinblick auf nahegelegene Wohngebiete machen die Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes notwendig.

## **Teil B Umweltbericht**

### **5. Umweltprüfung/Umweltbericht**

#### **5.1 Einleitung**

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.

Der FNP ist nicht allgemein verbindlich und stellt dadurch keine Eingriffsebene dar, Eingriffe werden erst durch den Bebauungsplan ausgelöst. Als Teil der Bauleitplanung ist der Flächennutzungsplan dennoch auf mögliche Umweltauswirkungen, die durch seine vorbereitenden Planungsinhalte entstehen können, abzurufen. Die Prüfungsebene ist jedoch auf die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans anzupassen. Die Betrachtung der Auswirkungen erfolgt im Sinne des Nachweises der Machbarkeit der Planung.

Parallel zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 225/II „Bürrig- südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ aufgestellt. Für die Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan kann daher zum Teil auf die Inhalte der Umweltprüfung zum Bebauungsplan zurückgegriffen werden.

#### **5.2 Ziel und Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplans**

Die genehmigten 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 Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,2 ha.

#### **5.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes**

Darstellung der für die Bauleitplanung relevanten Ziele des Umweltschutzes der entsprechenden Fachgesetze und Fachplanungen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen, Artenschutz	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) EU-Vogelschutz-Richtlinie (V-RL), Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) mit Anhängen	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Land-



		schaft auf Dauer gesichert sind.
		Berücksichtigung in der Bauleitplanung Schutzgebiete des europäischen Netzes Natura 2000 oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen. Der Landschaftsplan macht keine Aussagen zum Änderungsbereich. Für den verbindlichen Bauleitplan sind die planungsrelevanten Arten durch ein artenschutzrechtliches Gutachten zu ermitteln und in der Planung zu berücksichtigen.
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen Im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
		Berücksichtigung in der Bauleitplanung Im Änderungsbereich ist keine Verdachtsfläche bekannt. Natürliche Böden sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz NW (LWG)	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 der ökologischen Funktionen. Niederschlagswasser soll ortsnahe versickern, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
		Berücksichtigung in der Bauleitplanung Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Unbelastetes Regenwasser ist zu versickern. Wasserschädliche Nutzungen sind in den Baugebieten nicht zulässig.
Klima	Baugesetzbuch (BauGB), Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (und damit der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen.
		Berücksichtigung in der Bauleitplanung Zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation sind Begrünungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur alternativen Energiegewinnung in der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.



Luft	Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen, TA-Luft Luftreinhalteplan Ruhrgebiet, Teilplan Ruhrgebiet West vom 04.08.2008	Schutz des 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). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge.
		Berücksichtigung in der Bauleitplanung Luftbelastende Nutzungen sind nicht zulässig.
Mensch	Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen, TA-Lärm	Schutz des Menschen 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). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
		Berücksichtigung in der Bauleitplanung Die Geräuscheinwirkungen durch den Straßenlärm wurden durch ein Fachgutachten zum Bebauungsplan untersucht und entsprechende Schutzfestsetzungen getroffen.
Landschaft, Ortsbild	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Werts 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.
		Berücksichtigung in der Bauleitplanung Kompensationspflichtige Eingriffe erfolgen durch die FNP-Änderung nicht.
Kultur- u. Sachgüter	Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.
		Berücksichtigung in der Bauleitplanung Im Änderungsbereich sind keine eingetragenen Denkmäler vorhanden. Als Sachgut ist die vorhandene Bausubstanz zu betrachten.

#### **5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der Untersuchungsbereich ist der gesamte Änderungsbereich.

#### 5.4.1 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. 2,5 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 wurde durchgeführt und hat keine planungsrelevante Fledermaus- und Vogelarten festgestellt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass Konflikte für die nach Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten nicht zu erwarten bzw. sehr unwahrscheinlich sind.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch die Planung kann daher ausgeschlossen werden.

Insgesamt ergibt sich, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden.

Bei Eingriffen in den Gehölzbestand oder Abbrucharbeiten an Gebäuden sind Planungshinweise zu beachten. In Summe ist durch den Planfall keine wesentliche Änderung gegenüber dem Nullfall zu erwarten.

#### 5.4.2 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. Natürliche Böden stehen im Plangebiet nicht an. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen im Planfall entsprechen somit den Auswirkungen im Nullfall.

#### 5.4.3 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 gegenüber der Bestandsnutzung nicht bzw. nur unwesentlich verändert. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser einschließlich der Niederschlagswasserversickerung sind daher nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen im Planfall entsprechen somit den Auswirkungen im Nullfall.

#### 5.4.4 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 (NO<sub>2</sub>) 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 sind im Bebauungsplan zu untersuchen und ggf. festzusetzen.

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

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut sind nicht gegeben.

#### 5.4.5 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.

#### 5.4.6 Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangebiets sollen keine Nutzungen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen (Wohnen) zugelassen werden. Auch nicht für Betriebsinhaber oder Bereitschaftspersonal. Das Gebiet ist durch die Luftschadstoffe und den Verkehrslärm der BAB 1 und der B 8 erheblich vorbelastet.

Innerhalb des parallel betriebenen Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen.

Für schützenswerte Nutzungen im Gebiet (z. B. Büro) sind Schutzmaßnahmen an den Fassaden erforderlich und im parallel betriebenen Bebauungsplan festzusetzen. Aktive Schutzmaßnahmen sind wegen der Hochlage der Autobahn und Bundesstraße sowie wegen des geringen zur Verfügung stehenden Platzes nicht machbar.

Aufgrund der möglichen Schutzmaßnahmen an den Gebäuden und der geplanten Nutzungen ohne Wohnen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Unterschiede zwischen Planfall und Nullfall sind nicht gegeben.

#### 5.4.7 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.

#### **5.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Innerhalb der Auswirkungen der Planung sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser zu verzeichnen. Diese sind den jeweiligen Kapiteln zu entnehmen.

#### **5.6 Maßnahmen zur Begegnung der nachteiligen Auswirkungen**

Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zur Kompensation sind Gegenstand der Eingriffsebene der verbindlichen Bauleitplanung.

#### **5.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten als eine gewerbliche Nutzung sind nicht sinnvoll darstellbar. Sollte die angedachte gewerbliche Nutzung nicht umgesetzt werden, muss damit gerechnet werden, dass die Fläche langfristig als Brache verbleibt.

#### **5.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten als eine gewerbliche Nutzung sind nicht sinnvoll darstellbar. Die Fläche ist Bestandteil des umliegenden großen Gewerbegebiets Overfeldweg/Olof-Palme-Straße. Zur Sicherung der dort angesiedelten gewerblichen Nutzungen ist mit z.B. Wohnen an dieser Stelle nicht möglich. Auch die Lärmbelastung durch die angrenzenden Straßen steht einer Wohnnutzung entgegen.

#### **5.9 Zusätzliche Angaben**

##### 5.9.1 Verwendete Gutachten und umweltbezogene Stellungnahmen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Hamann & Schulte, Umweltplanung – Angewandte Ökologie, Gelsenkirchen, 24.07.2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 225/II „Bürrig – südlich der Olof-Palme-Straße/Europaring“ der Stadt Leverkusen, ACB 0717 – 407974 – 1344, Accon Köln GmbH, 12.07.2017
- Ergänzende Stellungnahme Accon Köln GmbH vom 25.07.2017
- Stellungnahme Fachbereich Umwelt vom 12.07.2017 zum Bebauungsplanverfahren Bebauungsplanverfahrens Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“

##### 5.9.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen aufgetreten.

### 5.9.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Ggf. erforderliche Überwachungsmaßnahmen sind in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu benennen.

## **5.10 Zusammenfassung**

Die genehmigten 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 Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,2 ha.

Der FNP ist nicht allgemein verbindlich und stellt dadurch keine Eingriffsebene dar, Eingriffe werden erst durch den Bebauungsplan ausgelöst. Als Teil der Bauleitplanung ist der Flächennutzungsplan dennoch auf mögliche Umweltauswirkungen, die durch seine vorbereitenden Planungsinhalte entstehen können, abzu prüfen. Die Prüfungsebene ist jedoch auf die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans anzupassen. Die Betrachtung der Auswirkungen erfolgt im Sinne des Nachweises der Machbarkeit der Planung.

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. 2,5 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 wurde durchgeführt und hat keine planungsrelevante Fledermaus- und Vogelarten festgestellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass Konflikte für die nach Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten nicht zu erwarten bzw. sehr unwahrscheinlich sind.

Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor. Durch die Planung wird die vorhandene Versiegelung nicht bzw. nur unwesentlich verändert. Natürliche Böden stehen im Plangebiet nicht an. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone und nicht innerhalb eines Hochwasserschutz- oder eines Überschwemmungsgebiets. Durch die Planung wird die Versiegelung gegenüber der Bestandsnutzung nicht bzw. nur unwesentlich verändert. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser einschließlich der Niederschlagswasserversickerung sind nicht zu erwarten.

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 (NO<sub>2</sub>) 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. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut sind nicht gegeben.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten als eine gewerbliche Nutzung sind nicht sinnvoll darstellbar. Die Fläche ist Bestandteil des umliegenden großen Gewerbegebiets Overfeldweg/Olof-Palme-Straße. Zur Sicherung der dort angesiedelten gewerblichen Nutzungen ist mit z.B. Wohnen an dieser Stelle nicht möglich. Auch die Lärmbelastung durch die angrenzenden Straßen steht einer Wohnnutzung entgegen.

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

Innerhalb des Plangebiets sollen keine Nutzungen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen (Wohnen) zugelassen werden. Auch nicht für Betriebsinhaber oder Bereitschaftspersonal. Das Gebiet ist durch die Luftschadstoffe und den Verkehrslärm der BAB 1 und der B 8 erheblich vorbelastet.

Innerhalb des parallel betriebenen Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen.

Für schützenswerte Nutzungen im Gebiet (z. B. Büro) sind Schutzmaßnahmen an den Fassaden erforderlich und im parallel betriebenen Bebauungsplan festzusetzen. Aktive Schutzmaßnahmen sind wegen der Hochlage der Autobahn und Bundesstraße sowie wegen des geringen zur Verfügung stehenden Platzes nicht machbar.

Aufgrund der möglichen Schutzmaßnahmen an den Gebäuden und der geplanten Nutzungen ohne Wohnen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

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

## **Teil C: Auswirkungen der Planung und Umsetzung**

### **6. Auswirkungen der Planung und Abwägung**

Das Ziel der 12. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht der Zielsetzung des umgebenden Gewerbegebiets in Bürrig „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“, wie es im gültigen Flächennutzungsplan vorgegeben ist. Da die bisherige Darstellung des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel nicht mehr aufrechterhalten werden kann und soll, findet eine Überplanung im Einvernehmen von Eigentümern und Stadt Leverkusen statt. Eine Abwägung unterschiedlicher Planungsziele ist nicht erforderlich.

Der FNP ist nicht allgemein verbindlich und stellt dadurch keine Eingriffsebene dar, Eingriffe werden erst durch den Bebauungsplan ausgelöst. Als Teil der Bauleitplanung ist der Flächennutzungsplan dennoch auf mögliche Umweltauswirkungen, die durch seine vorbereitenden Planungsinhalte entstehen können, abzurufen. Die Prüfungsebene ist jedoch auf die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans anzupassen. Die Betrachtung der Auswirkungen erfolgt im Sinne des Nachweises der Machbarkeit der Planung.

Die Betrachtung der Auswirkungen auf Flächennutzungsplanebene kommt zu dem Ergebnis, dass keine wesentlichen Auswirkungen zu verzeichnen sind. Potenzielle Konflikte können und müssen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betrachtet, bewertet, bewältigt und ggf. vermieden, gemindert oder kompensiert werden.

Die Umsetzung der Inhalte der Flächennutzungsplan ist jedoch unter Beachtung der Ergebnisse der Detailbetrachtung der Auswirkungen im Bebauungsplan möglich. Die Festsetzung des Gewerbegebiets im Bebauungsplan ist machbar, es sind Regelungen zum Schutz vor dem Verkehrslärm zu treffen.

## 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

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 wurden durchgeführt.

Nach Auswertung der eingegangenen Äußerungen wurden diese – soweit möglich und erforderlich – in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die beauftragten Fachgutachten wurden in die Planung aufgenommen.

Als nächster Verfahrensschritt der FNP-Änderung wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angestrebt.



Im Parallelverfahren wird mittels des Bebauungsplanverfahrens Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ das Planungsziel weiter konkretisiert.

Leverkusen, 10.08.2017

Petra Cremer  
Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung