



Stadt Leverkusen

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

Begründung zum Feststellungsbeschluss

Stand 18.07.2018

## Inhalt

Teil A Begründung	3
1. Geltungsbereich und Verfahren	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.3 Verfahren	3
2. Planungsanlass und Planungsziele	4
3. Planungsbindungen	5
3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)	5
3.2 Regionalplan	5
3.3 Flächennutzungsplan	5
3.4 Landschaftsplan	5
3.5 Schutzgebiete	5
3.6 Sonstige Bindungen	5
4. Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung	9
5. Geplante Darstellungen	9
Teil B Umweltbericht	11
6. Umweltprüfung/Umweltbericht	11
6.1 Verfahrensstand	11
Anhang: Leverkusener Sortimentsliste	11

## **Teil A Begründung**

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

#### **1.1 Geltungsbereich**

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes steht im Zusammenhang mit dem 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 23.11.2015 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 wurde im Auftrag des Fachbereichs Stadtplanung durch das Gutachterbüro CIMA Beratung + Management GmbH aus Köln erstellt. Im Zeitraum vom 24.07.2017 bis 08.09.2017 konnte das Konzept im Elberfelder Haus eingesehen und schriftliche Stellungnahmen abgegeben werden. Diese Stellungnahmen wurden im Rahmen der Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) entschieden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen hat am 23.01.2017 die Aufstellung und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Bekanntmachung erfolgte am 07.03.2017.

Die frühzeitige Beteiligung fand zusammen mit der Öffentlichkeitsbeteiligung des Einzelhandelskonzeptes durch Bürgerinformationsveranstaltungen in den drei Stadtbezirken am 15.03.2017, 27.03.2017 und 30.03.2017 sowie durch Auslegung der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht zwischen dem 15.03.2017 und einschließlich dem 30.03.2017 statt.

#### Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltungen erfolgten Äußerungen bezogen sich nicht auf Inhalte der Darstellungsebene des Flächennutzungsplans. Hier wurden Verständnisfragen gestellt und Anregungen zum Einzelhandelskonzept gegeben. Es ist eine schriftliche Äußerung eines Unternehmens aus der Einzelhandelsbranche eingegangen. In dieser Äußerung wurde angeregt die Abgrenzungen des Nahversorgungszentrums Hitdorf zu erweitern und im Bereich Quettingen und Steinbüchel weitere Abgrenzungen von Nahversorgungszentren einzurichten.

#### Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Von Seiten der Behörden sind keine Äußerungen eingegangen.

Den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat der Rat am 18.12.2017 gefasst.

Die Beteiligung fand durch Auslegung der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht zwischen dem 22.03.2018 bis zum 22.04.2018 einschließlich statt.

#### Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Von Seiten der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

#### Ergebnis der Beteiligung der Behörden

In den 16 Stellungnahmen der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange wurden mehrfach auf Leitungstrassen und Richtfunkstrecken hingewiesen, die Thematik Denkmalpflege wurde angesprochen und von Seiten des Fachbereichs Umwelt wurde zur Eindeutigkeit und Klarstellung auf die betroffenen Wasserschutzgebiete hingewiesen. Von Seiten der Gebietskörperschaften wurden in den Stellungnahmen keine Anregungen vorgebracht. Von Seiten der Industrie- und Handelskammer wurde die 13. Änderung des FNP begrüßt.

## **2. Planungsanlass und Planungsziele**

Das Handlungsprogramm Einzelhandel aus dem Jahr 2002, mit der Ergänzung um das Nahversorgungskonzept aus dem Jahr 2008, stellte viele Jahre die Entscheidungs- und Handlungsgrundlage der Stadt Leverkusen im Bereich Einzelhandel dar. Da sich jedoch Struktur und räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes im Laufe der Zeit im Stadtgebiet verändert haben, die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche die Realität zum Teil nicht mehr widerspiegelte und darüber hinaus die gesetzlichen Regelungen, auf denen die damaligen Konzepte aufbauten, überholt waren, war eine Überarbeitung notwendig geworden. Als ein Beispiel für die geänderten Rechtsgrundlagen ist der am 08.02.2017 in Kraft getretene neue Lan-

desentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen zu nennen. Um die Ergebnisse des in der Ratssitzung am 18.12.2017 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzeptes (siehe Vorlage Nr. 2017/1911) mit den Rechtswirkungen eines FNP zu versehen und in einem Bauleitplanverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches verfahrensmäßig abzusichern, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

### **3. Planungsbindungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)**

Am 08.02.2017 ist der LEP NRW in Kraft getreten. Regelungsgegenstand ist u. a., dass Kern- und Sondergebiete für Vorhaben gem. § 11 Abs. 3 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 LEP NRW 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 LEP NRW 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 im neuen LEP NRW eingestellt.

#### **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**

Artenschutzrechtliche Schutzgebiete nach europäischem oder nationalem Recht sind nicht betroffen.

Teilbereiche der Änderungen befinden sich innerhalb der gesetzlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete Leverkusen Rheindorf bzw. Leverkusen Hitdorf. Die jewei-

lige Wasserschutzgebietsverordnung mit den enthaltenen Verbots- und Genehmigungstatbeständen ist entsprechend zu berücksichtigen und einzuhalten.

### **3.6 Sonstige Bindungen**

#### **3.6.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept**

Die Stadt Leverkusen zeichnet sich durch ein enges Mit- und Nebeneinander von Industrie (auch Störfallbetriebe) und verschiedensten städtischen Nutzungen aus. Eine solche städtebauliche Entwicklung wäre nach heutigem Stand der Technik und aufgrund der aktuellen Rechtslage nicht mehr denkbar. So fordert Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie<sup>1</sup>, dass zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen ein „angemessener Sicherheitsabstand“ eingehalten wird, um Mensch und Umwelt vor den Auswirkungen eines möglichen Störfalls bestmöglich zu schützen.

Da die gewachsene Gemengelage in Leverkusen sich auch langfristig nicht auflösen lässt, bedarf es klarer und eindeutiger Regelungen für die Stadtplanung und Stadtentwicklung im Umfeld der Betriebsbereiche. Aus diesem Grunde hat die Stadt Leverkusen die Erarbeitung eines „gesamtstädtisches Seveso-II-Konzeptes“ in Auftrag gegeben, welches im September 2015 durch den Stadtrat als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Die verbindliche Umsetzung erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB über die Bauleitplanung 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 der Erarbeitung des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes 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). Für das Stadtgebiet innerhalb der gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände gilt kein Verschlechterungsverbot. Das bedeutet, dass ausnahmsweise und unter bestimmten Voraussetzungen schutzbedürftige Nutzungen wie Wohngebiete, Einzelhandel oder öffentlich genutzte Gebäude mit entsprechendem Publikumsaufkommen hier angesiedelt werden dürfen. Unter anderem müssen im konkreten Einzelfall die sozioökonomischen Faktoren für ein Unterschreiten des angemessenen Abstands und damit der Zulässigkeit des schutzbedürftigen Vorhabens streiten.

Durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine neuen schutzbedürftigen Gebiete im angemessenen Sicherheitsabstand ausgewiesen. Es werden lediglich die Abgrenzungen der bereits bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren geändert. Es werden keine neuen Gemengelagen geschaffen.

<sup>1</sup> Die Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie in deutsches Recht ist erst nach dem Beschluss des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes erfolgt. Hier ist das Abstandsgebot in Art. 13 verankert.

### 3.6.2 Einzelhandelskonzept

Am 23.11.2015 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen die Verwaltung mit der Fortschreibung des gesamtstädtischen Handlungsprogramms Einzelhandel (2002) sowie des Nahversorgungskonzeptes (2008) in einem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept beauftragt (Vorlage Nr. 2015/0819). Die Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes ist in der Sitzung des Rates am 18.12.2017 erfolgt.

Ziel der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist die Anpassung der mittlerweile veralteten Handlungsgrundlagen der Stadt im Bereich Einzelhandel an die aktuelle Rechtslage. Darüber hinaus erfordern grundlegende Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur von Leverkusen (u. a. Eröffnung der Rathaus-Galerie in 2010) sowie der allgemeine Strukturwandel im Einzelhandel eine Neuauflage der Konzepte.

Das Einzelhandelskonzept dient als grundlegende Arbeitsbasis planerischer Entscheidungen im Baugenehmigungsverfahren sowie in der Bauleitplanung. Bei der Durchführung entsprechender Planverfahren wirkt das Einzelhandelskonzept als Abwägungsgrundlage. Der Rechtscharakter entspricht dem eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Zugleich stellt das Einzelhandelskonzept für die Stadt Leverkusen ein Entwicklungskonzept für den örtlichen Einzelhandel dar, indem es räumliche und strukturelle Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung aufzeigt. Das Konzept dient damit sowohl Verwaltung und Politik, aber auch örtlichen Unternehmern als Standortbestimmung und Orientierungsleitfaden für anstehende Entscheidungen.

Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes werden folgende städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung verfolgt:

- Festigung und ggf. Erhöhung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet durch gezielte Maßnahmen zur Attraktivierung des örtlichen Einzelhandelsangebotes
- Funktionsstärkung des Hauptzentrums sowie der Stadtbezirkszentren zur Sicherung und Weiterentwicklung des jeweiligen Versorgungsauftrages für die Gesamtstadt bzw. die Stadtbezirke
- Erhalt und Stärkung des Netzes der Nahversorgungszentren zur Sicherung einer weitgehend flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet
- Sicherung und bei entsprechender Standorteignung Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbeirke, insbesondere im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel
- Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen in nicht-integrierten Lagen

Vor dem Hintergrund der Sicherung und Weiterentwicklung einer flächendeckenden wohnortnahen Nahversorgung enthält das Einzelhandelskonzept eine Analyse der Nahversorgungsstrukturen unter Einbeziehung der räumlichen Verteilung der Lebensmittelmärkte im Leverkusener Stadtgebiet. Als Indikator für die Versorgungssituation ist die Flächendichte herangezogen worden, die die Verkaufsflächenausstattung ins Verhältnis zur Einwohnerzahl des jeweiligen Stadtteils setzt. Es ist festzu-

stellen, dass in weiten Teilen des Stadtgebietes zwar grundsätzlich eine angemessene Netzabdeckung mit Lebensmittelanbietern dargestellt werden kann, sich die einzelnen Leverkusener Stadtteile aus quantitativer und qualitativer Sicht im Hinblick auf die bestehende Nahversorgungssituation jedoch deutlich voneinander unterscheiden. Die Bestrebungen zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgungsstruktur sollten neben dem Erhalt des vorhandenen Versorgungsnetzes (bestandssichernde Maßnahmen wie Verkaufsflächenerweiterungen) demnach durch die gezielte Weiterentwicklung dieses Netzes (standortangemessene Neuansiedlungen) ergänzt werden.

Der Begriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“ erfuhr mit der Novellierung des Baugesetzbuches und der Einführung des § 34 Abs. 3 BauGB in das Baurecht einen erheblichen Bedeutungszuwachs. Demnach ist für die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben im so genannten unbeplanten Innenbereich nicht nur das Einfügen in die nähere Umgebung Voraussetzung. Es wurde auch festgesetzt, dass „keine schädlichen Auswirkungen“ auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder benachbarten Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Im Sinne der einschlägigen Rechtsvorschriften legt das Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet räumlich und funktional begründet fest. Neben dem Hauptzentrum Wiesdorf sowie den Stadtbezirkszentren Opladen und Schlebusch werden insgesamt 15 Nahversorgungszentren abgebildet. Darüber hinaus werden im Konzept die Funktionen sonstiger Standortlagen (Solitäre Nahversorgungslagen, Fachmarktstandorte, sonstige nicht integrierte Standorte, Gewerbegebiete) dargestellt.

Zukünftige großflächige Handelsentwicklungen (Neuansiedlungen oder Erweiterungen) mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auf Standorte innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs zu lenken. Die jeweiligen Handelsnutzungen sind jedoch an den Versorgungsfunktionen der zentralen Versorgungsbereiche auszurichten. Vorhaben mit gesamtstädtischer Versorgungsbedeutung (i.d.R. großflächige Handelsnutzungen wie Shopping-Center oder Fachmarktnutzungen mit einem gesamtstädtischen oder überörtlichen Einzugsgebiet) sind auf das Hauptzentrum Wiesdorf zu konzentrieren, während Entwicklungen mit stadtbezirksbezogener Versorgungsfunktion auch in den untergeordneten Stadtbezirkszentren Opladen und Schlebusch zulässig sein können. Entsprechend der vorrangigen Funktion als Standorte der Nahversorgung sind innerhalb der Nahversorgungszentren großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind, entsprechend der bisherigen Ansiedlungspolitik der Stadt Leverkusen, Ansiedlungsbegehren mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten restriktiv zu behandeln. Dies soll vorrangig der Sicherung des bestehenden Netzes der Zentralen Versorgungsbereiche und damit der Bereitstellung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet dienen.

In der Ratssitzung am 18.12.2017 wurde das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (siehe Vorlage Nr. 2017/1911).

### 3.6.3 Richtfunktrassen

Das Plangebiet wird von mehreren Richtfunktrassen privater Telekommunikationsunternehmen überquert. Die Betreiber sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu beteiligen ggf. sind Bauhöhenbeschränkungen erforderlich.

## **4. Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung**

Änderungen des Flächennutzungsplanes sind gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abzustimmen. Am 12.03.2018 hat die Bezirksregierung Köln bestätigt, dass die 13. Änderung des Flächennutzungsplans mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt.

In der Bestätigung der Bezirksregierung Köln wurde darauf hingewiesen, dass in der Legende anstelle von „Zentren“ der Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ verwendet werden soll.

Diese klarstellende, redaktionelle Änderung der Legende wurde aus Gründen der Transparenz und Eindeutigkeit daher zusätzlich zu den vom Rat am 18.12.2017 zur öffentlichen Auslegung beschlossenen Unterlagen ausgelegt und in den Planzeichnungen entsprechend redaktionell geändert.

## **5. Geplante Darstellungen**

In nachfolgender Übersicht werden exemplarisch die wesentlichen Kriterien zur Kategorisierung der Zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum, Stadtbezirkszentrum, Nahversorgungszentrum) aufgeführt:

Anforderungen	Hauptzentrum	Stadtbezirkszentrum	Nahversorgungszentren
Einzugsbereich	Gesamtstädtisch, z. T. überregional	Stadtbezirkszentrum	Wohnumfeld, Quartier, Stadtteil, fußläufigen Nahbereich
Branchenmix, Sortimente	alle Bedarfsbereiche	Schwerpunkt beim kurz- und mittelfristigen Bedarf	Schwerpunkt bei nahversorgungsrelevanten Sortimente
Kundenmagneten	in mehreren Branchen; v. a. in den innerstädtischen Leit-sortimenten (Textil, Schuhe, etc.)	Lebensmittelmarkt*, Fachmärkte bzw. attraktive Fachgeschäfte	Lebensmittelmarkt
Betriebstypenmix	Einkaufszentrum Kaufhaus spezialisierter Fachhandel	Super- / Verbrauchermarkt, Lebensmitteldiscounter, Fachmärkte, Fachhandel	Lebensmittelmarkt, Lebensmittelhandwerk**, ergänzend Fachhandel / Filialen



			(v. a. Drogerie, Apotheke, Blumen, Schreibwaren)
Komplementärnutzungen (Auswahl)	Öffentliche Verwaltung Finanzdienstleister, konsumorientierte Dienstleister, (Multiplex-) Kino Kultur und Freizeitangebote vielfältiges Gastronomieangebot	Post-Agentur; Bankfiliale/Service-Terminal, Ärzte, Restaurant, Bistro, Cafe, Imbiss Reisebüro, Reinigung, Frisör	Post-Agentur; Bankfiliale/Service-Terminal, Ärzte, Bistro, Imbiss Frisör

\* Vollsortimenter oder Discounter mit entsprechender Versorgungsfunktion für den zugewiesenen Versorgungsbereich

\*\* Bäckerei / Metzgerei

Neben dem Hauptzentrum der Wiesdorfer Innenstadt werden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes weiterhin zwei Stadtbezirkszentren (Opladen, Schlebusch) sowie insgesamt 15 Nahversorgungszentren, die ebenfalls als Zentrale Versorgungsbereiche klassifiziert sind, abgegrenzt. Weitere, solitäre Nahversorgungsstandorte ergänzen an städtebaulich integrierten Lagen die fußläufige und wohnortnahe Versorgung der Leverkusener Wohnbevölkerung.

Im Einzelnen sind dies:

Hauptzentrum: City Leverkusen

Stadtbezirkszentrum: Opladen

Schlebusch

Nahversorgungszentrum: Alkenrath

Bergisch Neukirchen

Bürrig

Fettehenne

Heidehöhe / Sauerbruchstraße

Hitdorf

Küppersteg

Lützenkirchen

Manfort

Quettingen

Rheindorf-Nord

Rheindorf-Süd

Steinbüchel

Waldsiedlung

Willy-Brandt-Ring / Mülheimer Straße

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 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 Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Leverkusen, 18.07.2018

Petra Cremer

Anhang: Leverkusener Sortimentsliste



## „Leverkusener Sortimentsliste 2017“

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (abschließend)
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <u>Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)</u></li><li>▪ <u>Drogeriewaren</u> (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel)</li><li>▪ <u>pharmazeutische Artikel</u> (Apothekerwaren)</li><li>▪ Schnittblumen</li><li>▪ Zeitungen / Zeitschriften</li></ul>
Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <u>Bekleidung / Wäsche</u></li><li>▪ <u>Schuhe / Lederwaren</u> (Koffer, Taschen)</li><li>▪ <u>Glas / Porzellan / Keramik</u></li><li>▪ <u>Haushaltswaren</u></li><li>▪ Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren)</li><li>▪ <u>Bücher</u></li><li>▪ <u>Papier / Bürobedarf / Schreibwaren</u></li><li>▪ Bastelartikel / Künstlerbedarf</li><li>▪ <u>medizinische, orthopädische Artikel (inkl. Sanitätswaren)</u></li><li>▪ optische und akustische Geräte</li><li>▪ <u>Spielwaren</u></li><li>▪ <u>Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Campingartikel, Fahrräder und Zube- hör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)</u></li><li>▪ <u>Uhren, Schmuck</u></li><li>▪ <u>Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto</u></li><li>▪ Elektrokleingeräte (Haushaltsgeräte wie Mixer, Bügeleisen, Staubsauger)</li><li>▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände</li><li>▪ Musikalien</li></ul>
Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Fahrräder und Zubehör</li><li>▪ Lampen / Leuchten</li><li>▪ KFZ-/ Motorradzubehör</li><li>▪ Kinderwagen / Kindersitze</li><li>▪ Zooartikel (inkl. lebende Tiere)</li><li>▪ Campingartikel</li><li>▪ Reitartikel und Sportgroßgeräte</li><li>▪ Jagdartikel und Waffen</li><li>▪ Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“ wie Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)</li><li>▪ Möbel, Matratzen, Bettwaren (z. B. Oberdecken, Steppdecken, Kopfkissen)</li><li>▪ Baumarktsortimente (u.a. Eisenwaren, Farben, Tapeten, Bodenbeläge (z.B. Fliesen, Tep- pi- che, Laminat) Werkzeuge, Sanitärartikel)</li><li>▪ Gartenmarktsortiment (u.a. Gartengeräte, Topfpflanzen, Düngemittel, Pflanzgefäße)</li></ul>

unterstrichene Sortimente: zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Vorgaben des LEP NRW