STADT LEVERKUSEN

Fachbereich Stadtplanung

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ERLÄUTERUNGSBERICHT



Wichtiger Hinweis:

Diese redaktionelle Zusammenfassung beinhaltet:

- ➔ Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes zum Ratsbeschluss vom 12.12.2005, bekannt gemacht am 13.03.2006,
- ➔ die 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des vorhabenbezogenenen Bebauungsplanes V 18/II "von-Ketteler-Straße"; Ratsbeschluss am 08.12.2008, bekannt gemacht am 09.02.2009,
- ➔ die 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes 191/I „Jugendhaus Rheindorf/Butterheide“; Ratsbeschluss am 18.07.2011, bekannt gemacht am 12.08.2011,
- ➔ die 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 24/II "Autohaus Kammann - Overfeldweg" in Leverkusen Bürrig; Ratsbeschluss am 15.07.2013, bekannt gemacht am 14.08.2013,
- ➔ die 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes 189/I "Rheindorf – Elbestraße / Masurenstraße" in Leverkusen Rheindorf; Ratsbeschluss am 02.05.2016, bekannt gemacht am 25.05.2016,
- ➔ die 5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Bahndreieck – südlich NBSO“ in Leverkusen Opladen; Ratsbeschluss am 10.07.2017, bekannt gemacht am 28.07.2017,
- ➔ die 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 28/II "Opladen – nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)“ in Leverkusen Opladen; Ratsbeschluss am 15.05.2017, bekannt gemacht am 28.07.2017,
- ➔ die 7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes 172B/II "nbso, Campus Leverkusen und Gewerbe“ in Leverkusen Opladen; Ratsbeschluss am 01.10.2018, bekannt gemacht am 07.11.2018,
- ➔ die 8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 253/II „Opladen – nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz“ in Leverkusen Opladen; Ratsbeschluss am 25.09.2023, bekannt gemacht am 06.11.2023,

- ➔ die 1. Änderung "neue bahnstadt opladen"; Ratsbeschluss am 06.12.2010, in der genehmigten Fassung vom 12.04.2011, bekannt gemacht am 06.05.2011, ergänzt durch Genehmigung vom 08.10.2012, bekannt gemacht am 24.02.2012,
- ➔ die 2. Änderung "Wuppertalstraße"; Ratsbeschluss am 29.09.2014, in der genehmigten Fassung vom 23.10.2014, bekannt gemacht am 24.11.2014.
- ➔ die 6. Änderung "Am Hofacker"; Ratsbeschluss am 11.05.2015, in der genehmigten Fassung vom 15.09.2015, bekannt gemacht am 26.10.2015.
- ➔ die 7. Änderung "NBSO-Westseite"; Ratsbeschluss am 07.11.2016, in der genehmigten Fassung vom 21.02.2017, bekannt gemacht am 19.04.2017.
- ➔ die 8. Änderung "Gesundheitspark"; Ratsbeschluss am 14.09.2015, in der genehmigten Fassung vom 02.12.2015, bekannt gemacht am 22.02.2016.
- ➔ die 9. Änderung "südlich Platanenweg"; Ratsbeschluss am 14.12.2015, in der genehmigten Fassung vom 03.03.2016, bekannt gemacht am 29.04.2016.
- ➔ die 11. Änderung "Lützenkirchen-Am Markt"; Ratsbeschluss am 14.12.2015, in der genehmigten Fassung vom 03.03.2016, bekannt gemacht am 29.04.2016.
- ➔ die 12. Änderung "südlich Olof-Palme-Str."; Ratsbeschluss am 14.12.2015, in der genehmigten Fassung vom 13.06.2018, bekannt gemacht am 12.07.2018.
- ➔ Die 14. Änderung „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße7 Teltower Straße“; Ratsbeschluss am 28.06.2021, in der genehmigten Fassung vom 04.08.2021, bekannt gemacht am 25.08.2021.
- ➔ die 20. Änderung "Rennbaumstraße"; Ratsbeschluss am 25.06.2020, in der genehmigten Fassung vom 23.10.2020, bekannt gemacht am 10.12.2020.
- ➔ die 23. Änderung „Im Bühl“; Ratsbeschluss am 28.06.2021, in der genehmigten Fassung vom 11.08.2021, bekannt gemacht am 25.08.2021.
- ➔ die 26. Änderung „Maurinusstraße“; Ratsbeschluss am 20.06.2022, in der genehmigten Fassung vom 17.10.2022, bekannt gemacht am 02.12.2022.
- ➔ die 21. Änderung „Postgelände“; Ratsbeschluss am 11.12.2023, in der genehmigten Fassung vom 11.01.2024, bekannt gemacht am 07.02.2024.
- ➔

Diese redaktionelle Zusammenfassung ist **nicht** vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen, sie ersetzt **nicht** den oben angegebenen Erläuterungsbericht, bzw. die oben angegebenen Begründungen.

Diese redaktionelle Zusammenfassung ist keine Aktualisierung des Flächennutzungsplanes, sie dient lediglich der Arbeitsvereinfachung und der Bündelung der relevanten Informationen an einem Ort.
Im Detail müssen der vom Rat beschlossene Erläuterungsbericht und die vom Rat beschlossenen Begründungen herangezogen werden.

Die Einfügungen sind durch eine ***kursive Schreibweise*** gekennzeichnet. Löschungen werden als ~~durchgestrichener Text~~ dargestellt.

Stand 22.02.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFGABEN UND VERFAHREN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG 1

1.1	Anlass der Planaufstellung	1
1.2	Rechtliche Grundlagen und Aufgaben des Flächennutzungsplanes	1
1.3	Planinhalte und Plandarstellungen des Flächennutzungsplan-Entwurfs	2
1.4	Aufstellungsverfahren und Beteiligungsmodell	3

2. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG 5

3. GRUNDDATEN UND REGIONALER KONTEXT 8

3.1	Gesamträumliche Situation der Stadt Leverkusen	8
3.2	Siedlungsschwerpunkte und Einzelhandel	10
3.3	Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfprognose	11
3.4	Entwicklung von Wirtschaft und Arbeit, Gewerbeflächenbedarf	15
3.5	Ökologischer Fachbeitrag	20
3.6	Landwirtschaftlicher Fachbeitrag	21
3.7	Freiraumbezogene Freizeit- und Erholungseinrichtungen	21

4. DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 23

4.1	Bauflächen	23
4.1.1	Wohnbauflächen	23
4.1.2	Gemischte Bauflächen	25
4.1.3	Gewerbliche Bauflächen	29
4.1.4	Sonderbauflächen	31
4.2	Gemeinbedarfsflächen	36
4.3	Freiraum: Grünflächen, Landwirtschaft, Wald, Ausgleichsflächen, Wasserflächen, Aufschüttungen und Abgrabungen	38
4.3.1	*Grünflächen*	38
4.3.2	*Landwirtschaft und Wald*	41
4.3.3	*Ausgleichsflächen*	41
4.3.4	Wasserflächen	43
4.3.5	Aufschüttungen und Abgrabungen	43
4.4	Verkehrsflächen	43
4.5	Flächen für Bahnanlagen	46
4.6	Versorgung und Entsorgung	47
4.6.1	Abfallentsorgung	47
4.6.2	Wasserversorgung	47
4.6.3	Abwasserbeseitigung	47
4.6.4	Stromversorgung	47
4.6.5	Gasversorgung	47
4.6.6	Fernmeldeeinrichtungen	47
4.6.7	Produktenleitungen	47

4.6.8 Windenergieanlagen 48
4.7 Sonstige Darstellungen und Planinhalte 48
4.7.1 Sonstige Darstellungen 48
4.7.2 Kennzeichnungen 49
4.7.3 Nachrichtliche Übernahmen 49
5.1 Entwicklungsmöglichkeiten in den Stadtteilen 51
5.2 Auswirkungen auf die Landschaft und den Freiraum 56

6. FLÄCHENBILANZ 57

6.1 Flächenbilanz Flächennutzungsplan 57
6.2 Flächenvergleich mit „altem Flächennutzungsplan“ 58

7. UMWELTBERICHTE DER ÄNDERUNGSVERFAHREN 61

ANHANG

1. Aufgaben und Verfahren der Flächennutzungsplanung

1.1 Anlass der Planaufstellung

Der Rat der Stadt Leverkusen hat am 29.11.1999 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen, um die räumliche Entwicklung der Stadt bis zum Jahr 2015 auf eine neue formelle Basis der Bauleitplanung zu stellen.
Für die Neuaufstellung und damit die Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen sind verschiedene Gründe bedeutsam: Der derzeit noch gültige Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen ist - gerechnet ab dem Bekanntmachungstag am 15.04.1982 - nunmehr seit über 20 Jahren als städtebauliche Zielvorstellung zur Bodennutzung wirksam. Die ihm zu Grunde liegenden Bestands- und Prognosedaten sind heute nicht mehr aktuell. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Inanspruchnahme des größten Teils der dargestellten Bauflächen sind nicht mehr genügend Flächenreserven vorhanden, um die heutige Bevölkerungszahl langfristig in der Stadt zu halten.
Bei der Definition grundsätzlicher räumlicher und sachlicher Entwicklungsziele für Leverkusen sollen durch den Flächennutzungsplan aktualisierte Ziele der Stadtentwicklung und veränderte gesellschaftliche Rahmenbedingungen z.B. in den Bereichen Wohnen, Wirtschaft, Umwelt und Verkehr Berücksichtigung finden. Insbesondere der Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der in das 1998 novellierte Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) aufgenommen wurde, stellt ein wichtiges Leitmotiv für die anstehende Diskussion dar.
Der zum Flächennutzungsplan erarbeitete ökologische Fachbeitrag (ÖFB) benennt als einer der fachlichen Flächennutzungsplan-Bausteine wichtige Zielaussagen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Weitere wichtige Basisdaten liefern das 2001 beschlossene und 2002 ergänzte Handlungsprogramm Wohnen, die 2002 beschlossenen Handlungsprogramme Einzelhandel sowie Gewerbe. Parallel zum Flächennutzungsplan wird ein neuer Verkehrsentwicklungsplan (VEP) aufgestellt, der ein abgestimmtes Vorgehen von Stadtentwicklung, Flächennutzungs- und Verkehrsplanung gewährleistet.
Die Stadt Leverkusen steht somit im Rahmen ihrer künftigen Baulandpolitik einerseits vor der Anforderung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und andererseits vor der Anforderung, ein zukunftsgerechtes, qualitativ differenziertes Flächenangebot zu mobilisieren. Schließlich ist der neue Gebietsentwicklungsplan für das Stadtgebiet Leverkusen zu berücksichtigen. Der im Mai 2001 bekannt gemachte Gebietsentwicklungsplan Köln (Teilabschnitt Region Köln) sieht für die Stadt Leverkusen einen Entwicklungsrahmen vor, der mit dem neuen Flächennutzungsplan ausgefüllt wird.

Diese Rahmenbedingungen bilden den Hintergrund für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit dem Zeithorizont 2015.

1.2 Rechtliche Grundlagen und Aufgaben des Flächennutzungsplanes

Als vorbereitender Bauleitplan stellt der Flächennutzungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und insbesondere die Art der Bodennutzung im Stadtgebiet in seinen Grundzügen dar. Der Flächennutzungsplan enthält deshalb in aller Regel keine Aussagen, die sich auf einzelne Grundstücke beziehen. Dies bleibt den rechtsverbindlichen Bauleitplänen (d.h. den Bebauungsplänen) vorbehalten.

Gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt besitzt der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Er ist jedoch behördenverbindlich, was neben der Selbstbindung der Stadt Leverkusen (z.B. bei der Aufstellung von Bebauungsplänen) die Pflicht aller anderen öffentlichen Planungsträger und Fachbehörden einschließt, ihre Planungen an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes anzupassen. Alle von der Planung Betroffenen sind in das Abstimmungsverfahren einzubeziehen - die Bürger/innen, die Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden und alle betroffenen Fachbereiche der Stadtverwaltung.

1.3 Planinhalte und Plandarstellungen des Flächennutzungsplan-Entwurfs

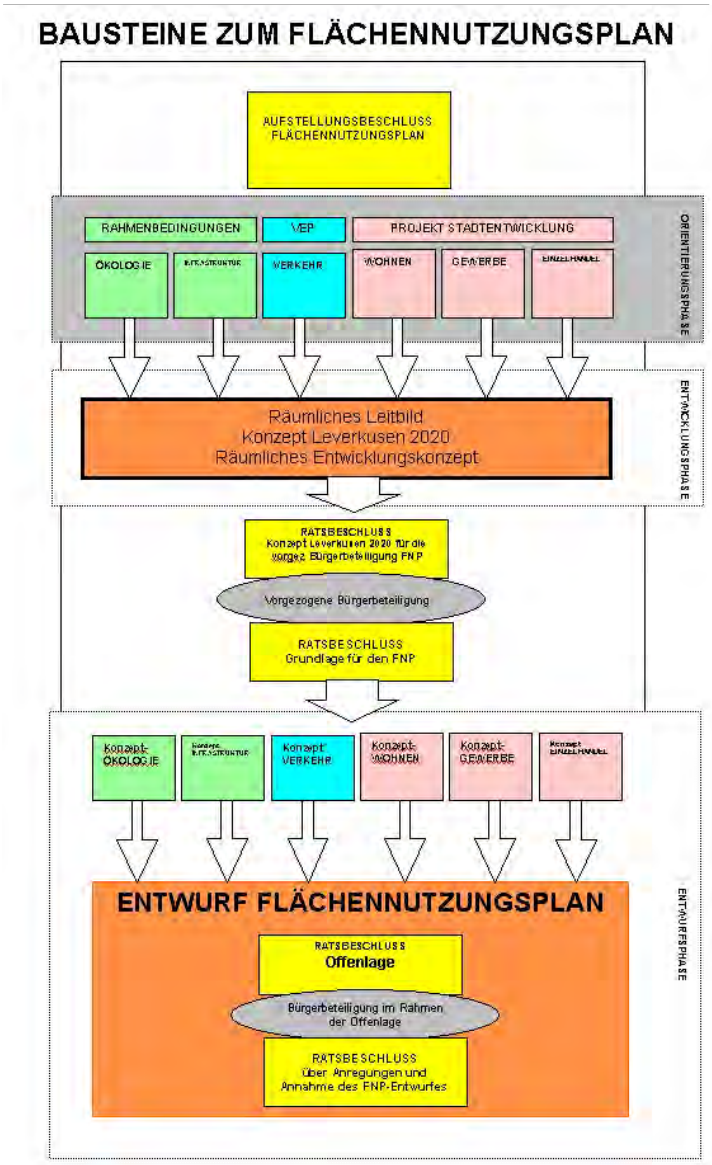
Der Flächennutzungsplan ist heute nicht mehr nur ein allgemeiner Rahmen für die städtebauliche Entwicklung; er hat sich zu einem differenzierten Steuerungsinstrument entwickelt, indem er Entwicklungsziele, Prognosen, differenzierte Darstellungen von Baugebieten und Ziele der Landschaftsentwicklung, Maßnahmen zum Immissionsschutz und Flächen zur Kompensation, Schutzflächen an Gewässern und Leitungen, Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen und Abgrabungen darstellt, oft begleitet von städtebaulichen Verträgen zur Umsetzung.
Die Gründe für diese Entwicklung liegen in

- der Konkretisierung der Ziele der Landesplanung, die hinsichtlich Einwohnerentwicklung und Flächenprognosen, Schwerpunkten der Ortsteilentwicklungen, Landschaftsschutzregelungen, Verkehrsplanungen usw. der gemeindlichen Planungshoheit einen Rahmen setzen,
- den neuen gesetzlichen Regelungen, wonach Bebauungspläne nicht mehr genehmigungspflichtig sind, wenn sie aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet sind; dies führt dazu, dass die Bezirksregierung ihren Prüfbereich auf den Flächennutzungsplan verlagert, um Fehlentwicklungen in der verbindlichen Bauleitplanung z.B. zum großflächigen Einzelhandel vorzubeugen,
- den neuen Rechtsentwicklungen (wie die Darstellung von Ausgleichsflächen und Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen, Kennzeichnung erheblicher Bodenverunreinigungen, Einzelhandelserlass und Satzungen nach § 34/35 Baugesetzbuch/BauGB),
- der Verbreitung privater Investorenprojekte z.B. im großflächigen Einzelhandel, denen mit dem Flächennutzungsplan ein rechtswirksamer Rahmen gesetzt wird.

Der Flächennutzungsplan hat sich gleichwohl auf die Darstellung der Grundzüge der beabsichtigten Nutzung zu beschränken, so dass den später aufzustellenden Bebauungsplänen Spielraum für die Festlegung von Einzelheiten bleibt.
Nutzungsgrenzen sind überwiegend nicht parzellenscharf dargestellt. Die genaue Abgrenzung zwischen verschiedenen Nutzungsarten müssen im Bebauungsplan im Einzelnen festgelegt werden. So werden z. B. Straßentrassen teilweise in der Breite überzeichnet oder schematisch in den Linienführungen dargestellt, ebenso auch vorgesehene Grünverbindungen in den Baugebieten. In den Bauflächen werden die erforderlichen Erschließungsstraßen nicht gesondert dargestellt, erst in den Bebauungsplänen werden diese Flächen weiter gegliedert und im Einzelnen festgesetzt.
Darstellungen eines allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung sind lediglich für die Sondergebiete „Großflächige Handelsbetriebe“ genauer aufgeführt. Dennoch soll die Bindung für die weitere Bauleitplanung nicht zu eng sein, um die Entwicklung der Bebauungspläne nicht unnötig zu erschweren, sondern ein ausreichendes Maß an Flexibilität zu erhalten.
Bedeutende Einrichtungen für den Gemeinbedarf, wie Schulen oder Kindergärten, werden flächenmäßig dargestellt und zusätzlich durch Symbole gekennzeichnet. Bei

Flächen, die fast vollständig durch ein Symbol überlagert werden, entfällt die flächige Darstellung.
Planungen und Nutzungsregelungen, die nicht in die Zuständigkeit der Stadt fallen und die in besonderen Verfahren festzusetzen sind (z.B. überörtliche Verkehrsstraßen und Versorgungsleitungen, Wasserschutzzonen), werden „nachrichtlich übernommen“ bzw. „vermerkt“ oder „kenntlich gemacht“.
Die Darstellungsgenauigkeit des Flächennutzungsplanes findet auch eine Grenze bei Nutzungen, die eine bestimmte Flächengröße unterschreiten und innerhalb einer anderen umgebenden Nutzung liegen. Sie werden in die überwiegende Nutzungsart einbezogen.

1.4 Aufstellungsverfahren und Beteiligungsmodell



Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leverkusen erfolgte in 3 Phasen: der Orientierungsphase, der Entwicklungs- sowie der Entwurfsphase, wie dem Schaubild zu entnehmen ist.
In der Orientierungsphase (1999 – 2002) wurden querschnitthaft die wesentlichen Planungsgrundlagen und Ziele der Stadtentwicklung zusammengestellt. Zu den fachlichen Bausteinen gehörten der Verkehrsentwicklungsplan, der ökologische Fachbeitrag sowie die Handlungsprogramme Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel (Projekt Stadtentwicklung), ebenso wie ergänzende Planungsgrundlagen der Infrastrukturplanung oder sonstige planungsrechtliche Rahmenbedingungen. Die Bausteine lieferten insbesondere auch die erforderlichen Fachprognosen über die voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung, der gewerblichen Wirtschaft und der sozialen und technischen Infrastruktur sowie sich daraus ergebender Flächenansprüche im Siedlungsbild Leverkusens.
In der Entwicklungsphase zum Flächennutzungsplan 2015 (2001 / 2002) wurden dann alle fachlichen Bausteine der Orientierungsphase in ein räumliches Leitbild (Entwicklungskonzept) integriert. Grundlage hierfür bildete eine umfassende Baulandpotenzialbewertung für das Stadtgebiet Leverkusens. Das räumliche Leitbild stellte Schwerpunkte künftiger Entwicklungen mit ihren räumlichen und funktionalen Verflechtungen dar und beförderte damit eine breit angelegte Diskussion der grundsätzlichen Aspekte der künftigen

Stadtentwicklung mit den Bürger/innen der Stadt, welche gezielt am gesamtstädtischen Planungsprozess beteiligt werden.
Die Orientierungs- und die Entwicklungsphase wurden durch den Arbeitskreis Flächennutzungsplan begleitet, der aus Mitgliedern der Politik und der Verwaltung zusammengesetzt war.
Im Jahr 2002 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (Räumliches Leitbild) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Behörden, Verbände, Versorgungsunternehmen etc.) und der Nachbargemeinden nach § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch eine Vielzahl von dezentralen Informations- und Planungsveranstaltungen in den Stadtbezirken Leverkusens begleitet (Bürgerversammlungen, Planungswerkstätten). Alle Bürger/innen konnten sich an den Veranstaltungen aktiv beteiligen, indem Sie Änderungswünsche äußern oder Anregungen zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans vorbringen konnten.
In der anschließenden Entwurfsphase (Ende 2002 bis Mitte 2003) bildeten die Ergebnisse der Bürger- und Trägerbeteiligung, die Integration der fortgeschriebenen Fachkonzepte und die Harmonisierung (Ausarbeitung von Abwägungsvorschlägen) der verschiedenen Raumansprüche und Schutzzwecke die Grundlage für den neuen Flächennutzungsplanentwurf. Die Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurden dabei eingehend auf die Vereinbarkeit mit den allgemeinen Zielen der Planung sowie anderen Ansprüchen an die betreffenden Flächen geprüft.
Schließlich wurden die beabsichtigten Darstellungen eingehend mit der Bezirksregierung Köln abgestimmt, die die Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB prüfte. Dabei wurde deutlich, dass eine Änderung des Gebietsentwicklungsplanes (Baugebiet Hornpottweg) und eine parallele Änderung des Landschaftsplanes in einigen Punkten erforderlich ist.
Der Rat der Stadt Leverkusen hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 28.07.2003 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans mit dem Erläuterungsbericht auf die Dauer eines Monats beschlossen (siehe Vorlage R 1300 / 15. TA).
Nach Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 15.09.2003 im Leverkusener Anzeiger und in der Rheinischen Post erfolgte diese in der Zeit von Montag dem 22.09.2003 bis einschließlich Freitag dem 24.10.2003 im Foyer des Rathauses Wiesdorf. Während der öffentlichen Auslegung waren im Foyer ständig Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachbereichs Stadtplanung und Bauaufsicht anwesend, um Auskünfte erteilen und Anregungen mündlich zur Niederschrift entgegennehmen zu können. Im Durchschnitt besuchten täglich etwa 50 Bürgerinnen und Bürger das Foyer, um sich über den Flächennutzungsplanentwurf zu informieren. Es gingen über 1000 Anregungen bei der Verwaltung ein.
In seiner Sitzung am 19.07.2004 hat der Rat die Vorlagen R 1600 / 15. TA, R 1601 / 15. TA und R 1602 / 15 TA. beschlossen.
Kernpunkt der Vorlage R 1600 / 15. TA war die Billigung der Ergebnisse der Abstimmung mit der Bezirks-Regierung Köln durch den Rat und Einarbeitung der daraus resultierenden Änderungen in den Flächennutzungsplan-Entwurf.
In der Vorlage R 1601 / 15. TA wurden die Schwerpunkte der Anregungen aus der 1. Offenlage dargestellt, und der Bau- und Planungsausschuss wurde beauftragt, die weitere Behandlung der Schwerpunkte der Anregungen federführend festzulegen.
Parallel zu einer Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan-Entwurf muss im Landschaftsplan eine Rücknahme des Landschaftsschutzes durchgeführt werden.
Um die beiden Planwerke Flächennutzungsplan-Entwurf und Landschaftsplan in diesem Sinne aufeinander abzustimmen, wurde in der Vorlage R 1602 / 15. TA die Entlassung von Flächen aus dem Landschaftsschutz beschlossen.
Mit der Bereisung am 07.09.2004 und 08.09.2004 und der anschließenden Beratung

der Vorlagen BP 76 / 15. TA und BP 77 / 15. TA. am 09.09.2004 hat der Bau- und Planungsausschuss die Behandlung der Schwerpunkte der Anregungen und die aus dem Landschaftsschutz zu entlassenden Flächen festgelegt.
Der Flächennutzungsplan-Entwurf musste aufgrund zahlreicher Änderungen wesentlich geändert und daher erneut öffentlich ausgelegt werden.
Die Änderungen des Flächennutzungsplan-Entwurfes resultierten zum einen aus dem Änderungsbedarf nach Bearbeitung der Anregungen, zum anderen aus dem notwendig gewordenen, erneuten Abgleich zwischen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan-Entwurf.
Aufgrund der großen Zahl von meist kleinflächigen Änderungen wurde der gesamte Flächennutzungsplan-Entwurf mit Erläuterungsbericht erneut ausgelegt.
Im Rahmen dieser zweiten Offenlage erhielten die Bürger/innen der Stadt und die Träger öffentlicher Belange ein weiteres Mal die Gelegenheit, Anregungen zum Flächennutzungsplan vorzubringen.
Der Rat der Stadt Leverkusen hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 02.05.2005 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans mit dem Erläuterungsbericht auf die Dauer eines Monats beschlossen (siehe Vorlage R 200 / 16. TA).
Nach Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 25.05.2005 im Leverkusener Anzeiger und in der Rheinischen Post erfolgte diese in der Zeit von Mittwoch dem 01.06.2005 bis einschließlich Freitag dem 01.07.2005 im Foyer des Elberfelder Hauses, Haupstr. 101.
Es gingen insgesamt 114 Anregungen der Bürgerschaft und 19 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange bei der Verwaltung ein.
Mit der Abwägung der Anregungen der Bürger/innen und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach der Offenlage wird schließlich die Planfassung zur Genehmigung nach § 6 BauGB erstellt. Der Flächennutzungsplan wird nach der Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln und der anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung wirksam.

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

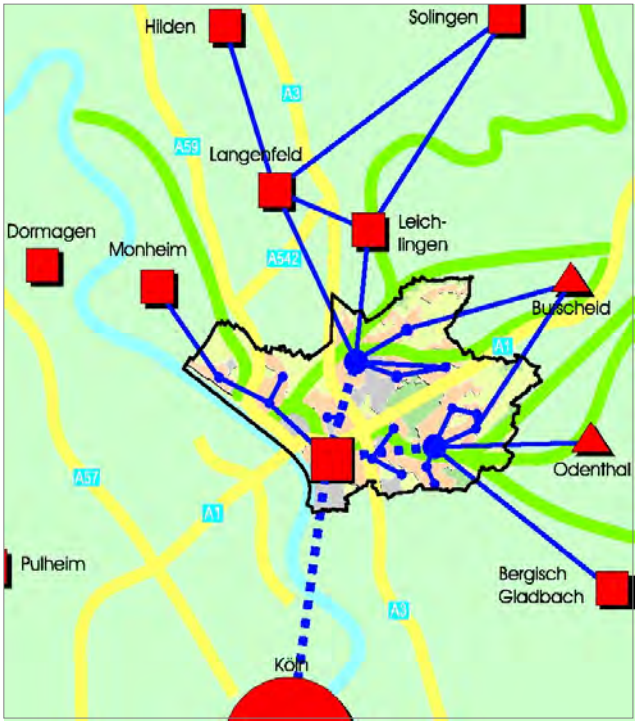
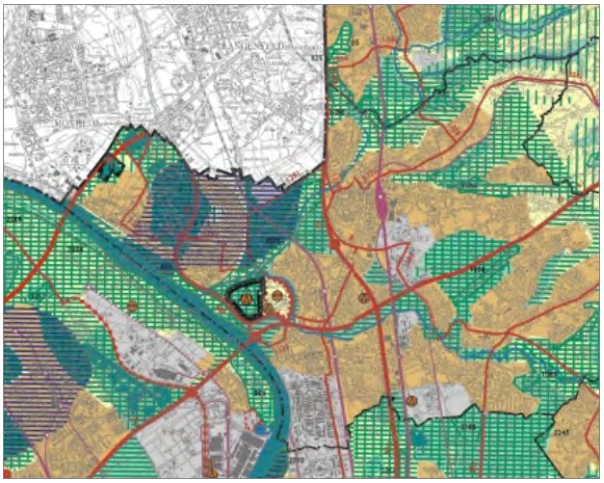


Abbildung 2 „Darstellungen des Landesentwicklungsplans“

Die räumliche Planung eines Bundeslandes ist ein Zusammenspiel der Landes- und Regionalplanung sowie der kommunalen Bauleitplanung. An die Raumordnung des Bundes angepasst, legt die Landes- und Regionalplanung die übergeordneten Grundsätze und Ziele fest, nach denen sich die Bauleitpläne sowie weitere städtebauliche Satzungen der Gemeinden zu richten haben. Im Sinne des sog. Gegenstromprinzips gem. § 1 Abs. 3 Raumordnungsgesetz haben die Regionalpläne ihrerseits die teilräumlichen Planungen zu berücksichtigen.
Der Landesentwicklungsplan stuft Leverkusen in seiner zentralörtli-

chen Gliederung als Mittelzentrum im Ballungsraum ein. Damit übernimmt Leverkusen auch Versorgungsfunktionen für die benachbarten Grundzentren und Nachbargemeinden.
Die Stadt liegt am Schnittpunkt zweier großräumiger Entwicklungsachsen, die sich an der Autobahn A1 (Köln-Dortmund-Bremen) und der Autobahn A3 (Köln-Düsseldorf-Oberhausen) orientieren.
Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans ist der Gebietsentwicklungsplan zu beachten, der als Regionalplan nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch den raumordnerischen und landesplanerischen Zielrahmen für die künftige Entwicklung vorgibt. Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung ist die Regionalplanung als übergeordnete und fachübergreifende Planung auf die Abstimmung ökologischer, ökonomischer und sozialer Anforderungen an den Raum ausgerichtet. Sie folgt dabei den in den §§ 19ff des Landesentwicklungsprogramms allgemein festgelegten Zielen für die räumliche Struktur des Landes.
Für den Schutz des Freiraums spielen die im Gebietsentwicklungsplan vorgegebenen „Regionalen Grünzüge“ eine zentrale Rolle, da sie keine potenziellen Flächenreserven für eine künftige Siedlungsentwicklung darstellen, sondern vielmehr verbindliche Elemente einer langfristig orientierten Konzeption integrierter Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung sind, in der sie Ausgleichs- und Ergänzungsfunktionen wahrnehmen.
Das Grundgerüst der im Gebietsentwicklungsplan ausgewiesenen Grünzüge Leverkusens bilden die Flüsse Rhein, Wupper und Dhünn. Im Osten werden diese durch fingerartig zwischen den Siedlungsgebieten ausgewiesene Freiraumbereiche ergänzt, welche eine Verbindung zu den großflächigen Bereichen zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung im Bergischen Land herstellen. Zwei singuläre Grünzüge bilden der Bürgerbusch zwischen Quettingen, Steinbüchel und Alkenrath sowie der Bereich um die abgrabungsbedingten Seen nordöstlich von Hitdorf.
Die kommunale Bauleitplanung soll das System der Regionalen Grünzüge in den Siedlungsbereichen weiterführen und entwickeln. In diesem Zusammenhang sind auch die im Rahmen von Natura 2000 festgelegten Flora-Fauna-Habitat-Gebiete „Mittel- und Unterlauf der Wupper“ und "Unterlauf der Dhünn" im Stadtgebiet Leverkusen zu berücksichtigen.


Abbildung 3 „Ausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan“

Die im Gebietsentwicklungsplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiche und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche bilden den Rahmen für die Siedlungsentwicklung der Stadt Leverkusen. Größere Erweiterungsbereiche des vorhandenen Siedlungsraums sind dabei am nördlichen Rand von Hitdorf, im Südwesten von Opladen, südlich von Manfort, zwischen Mathildenhof und Neuboddenberg, nordöstlich von Steinbüchel, am Südrand von Quettingen sowie im Norden und Osten Bergisch-Neukirchens ausgewiesen. Erweiterungsbereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen weist der Gebietsentwicklungsplan, abgesehen von kleineren Arrondierungen am Bayer-Werk, am Innovationspark sowie am Gewerbegebiet Fixheide, südlich des Willy-Brandt-Rings beiderseits der Güterverkehrsbahnlinie und südlich des Umspannwerks am

Neuburger Hof aus. Bezüglich der im Gebietsentwicklungsplan ausgewiesenen Verkehrstrassen sind zwei Feststellungen zu treffen: So wird im Gebietsentwicklungsplan die nicht mehr im Fernstrassenbedarfsplan aufgeführte A 542 westlich von Hitdorf weitergeführt, und die L 288n ist als Ortsumgehung Alkenrath dargestellt.

3. Grunddaten und regionaler Kontext

3.1 Gesamträumliche Situation der Stadt Leverkusen

Die Stadt Leverkusen liegt 51° 2' nördlicher Breite und 6° 59' östlicher Länge von Greenwich. Dabei erstreckt sich das Stadtgebiet vom Rhein nach Osten über die Rheinterrassen bis auf die Hochfläche des Bergischen Landes und bildet gemeinsame Grenzen mit dem Kreis Mettmann im Nordwesten, dem Rheinisch-Bergischen Kreis im Norden, Osten und Südosten und der Stadt Köln im Süden und Westen.
Das Stadtgebiet umfasst eine Größe von 78,85 km², bei einer maximalen Ausdehnung in Ost-West-Richtung von 15,3 km und in Nord-Süd-Richtung von 8,9 km. Die Gesamtlänge der Stadtgrenze beträgt 56 km, die Länge des Rheinufers 8,4 km. Der niedrigste Punkt im Stadtgebiet ist die Hitdorfer Hafeneinfahrt mit 35,1 m über NN, der höchste Punkt ist die Zufahrt zur Mülldeponie Burscheid mit 198,7 m über NN.
Von seiner naturräumlichen Einbindung her wird das Stadtgebiet von Leverkusen einerseits von der bewegten Hochfläche des Bergischen Landes mit zahlreichen Tälern und Siefen und andererseits von der nach Osten in deutlichen Stufen ansteigenden, fast ebenen Terrassenlandschaft des Rheins geprägt. Charakteristische stadträumliche Verbindungselemente sind die Flüsse Wupper und Dhünn.
Die natürliche Landschaftsstruktur der Nieder- und Mitteltrasse - mit Ausnahme der Rheinaue - tritt infolge der städtebaulichen Verdichtung nur noch in den Randbereichen des Stadtgebiets optisch in Erscheinung; Wupper und Dhünn-Aue sind hier überwiegend zu innerstädtischen Grünzügen ausgebaut. Die durch den urbanen Druck im 20. Jhd. technisch ausgebauten Gewässer Wupper und Dhünn werden im Rahmen der Möglichkeiten naturnah ausgebaut.
Größere zusammenhängende Waldgebiete befinden sich noch auf den ärmeren Böden der Mittelterrasse (Bürgerbusch, Revier Scherfenbrand). Im Bereich der Bergischen Hochfläche beschränkt sich der Wald auf die Hänge tief eingeschnittener Täler und Siefen und bildet zusammen mit den noch häufig anzutreffenden Obstwiesen eine wesentliche Belebung des Landschaftsbildes. Insgesamt zählt die Stadt mit einem Waldanteil von unter 12% jedoch zu den waldarmen Gemeinden in Nordrhein-Westfalen.
Leverkusen ist eine monostrukturell geprägte Industriestadt in der „Regio Rheinland“ und bildet einen regionalräumlichen Schwerpunkt der chemischen Industrie. Im Zusammenhang mit der zunehmenden regionalen Vernetzung raumwirksamer Prozesse von Wohnen, Arbeiten, Handel und Mobilität wird die Region allgemein immer wichtiger für die Entwicklung von Städten und Gemeinden. Leverkusen hat dabei den ambivalenten Charakter einer „Zwischenstadt“ im Ballungsraum Köln. Die Region ist gleichzeitig Garant quantitativer Stabilität und Konkurrenz zum eigenen Standort. Der Ballungsraum Köln und die daran grenzenden Städte sowie Nebenzentren rücken funktional immer näher zusammen. Die zwischen den Siedlungsbereichen verbliebenen Freiräume und Grünschneisen unterliegen somit einem hohen Druck konkurrierender Nutzungsansprüche.
Abgestimmt auf die innerstädtischen Gegebenheiten des neuen Stadtgebietes nach der kommunalen Neugliederung 1975 ist das Gebiet der kreisfreien Stadt Leverkusen gemäß § 13 (3) der Gemeindeordnung NW in drei Bezirke mit den Schwerpunkten Leverkusen-Stadtmitte (I), Leverkusen-Opladen (II), Leverkusen-Schlebusch (III) untergliedert. Diese Bezirke unterteilen sich ihrerseits wiederum in einzelne Stadtteile. Die Gliederung der Stadtteile ist abgestimmt mit der Baublockeinteilung für das gesamte Stadtgebiet.

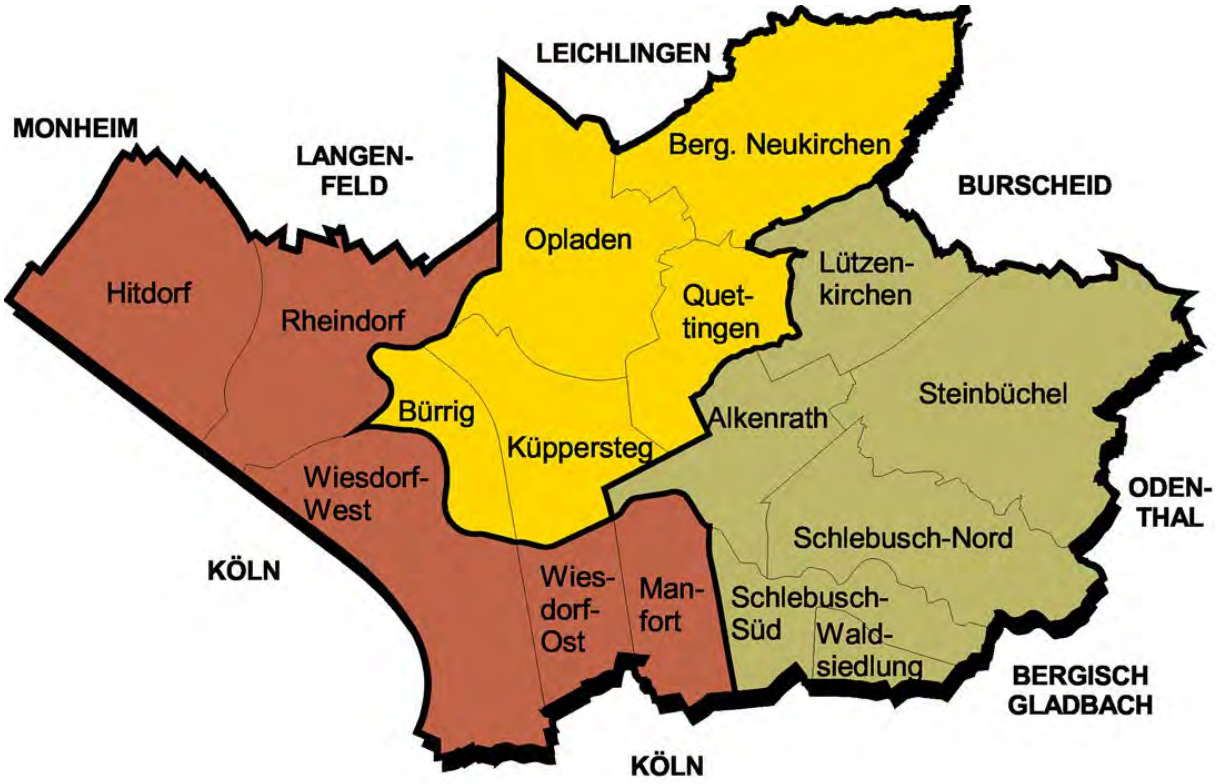


Abbildung 4 „Statistische Bezirke“

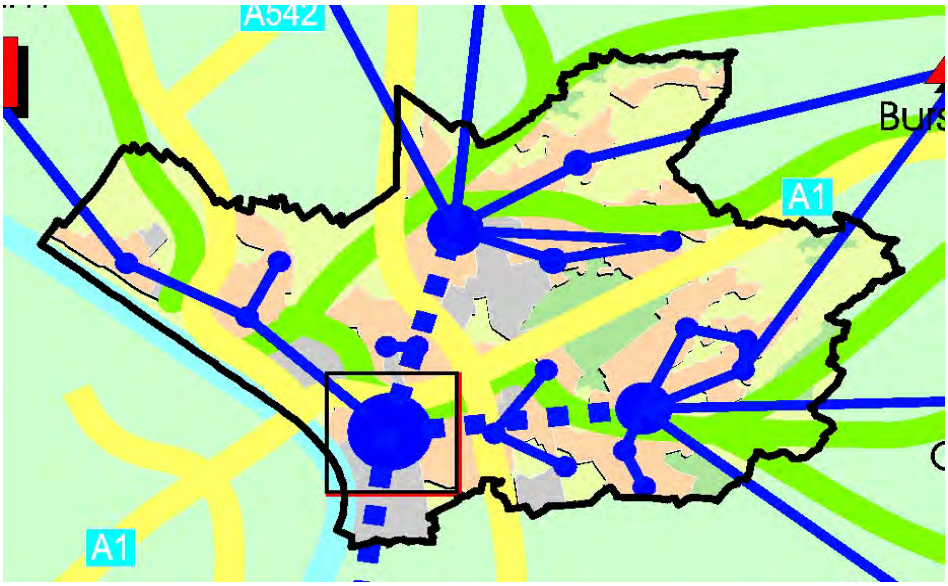
Siedlungshistorische Entwicklung der Stadt Leverkusen

In der vorindustriellen Zeit bis 1860 waren im Gebiet der heutigen Stadt Leverkusen nur kleine Dörfer vorzufinden, deren Bewohner sich von Ackerbau, Viehzucht und Fischfang ernährten. Die Geschichte der heutigen Stadtteile Bergisch Neukirchen, Bürrig, Hitdorf, Küppersteg, Lützenkirchen, Manfort, Opladen, Quettingen Rheindorf, Schlebusch, Steinbüchel und Wiesdorf lässt sich bis ins 12. und 13. Jahrhundert zurück verfolgen. Die historischen Dorfgrundrisse sind hier noch teilweise erkennbar, wobei sich in der Rheinebene und dem Bergischen Land unterschiedliche Dorfformen (flächige Haufendörfer bzw. linienhafte Straßendörfer) bildeten.
Eigenständige Stadtrechte erlangten in der Vergangenheit die Stadtteile Hitdorf und Bergisch Neukirchen (1857), Opladen (1858) und Wiesdorf (1921), wobei Opladen aus historischer Sicht mit seiner Gerichtstradition, der Wupperbrücke und als Verkehrsknotenpunkt der bedeutendste Siedlungskern Leverkusens darstellt.
Für die Entstehung der heutigen Stadt Leverkusen war die Verlegung der Ultramarin-Fabrik von Carl Leverkus aus Wermelskirchen nach Wiesdorf im Jahre 1860 von großer Bedeutung. Das 1891 von den Elberfelder Farbenfabrikanten Bayer & Co. gekaufte Werk wurde zum Motor für die weitere Stadtentwicklung und gab der Stadt schließlich ihren Namen.
Noch vor dem 2. Weltkrieg entstanden in Wiesdorf und Manfort die Siedlungen Kolonie I-III, die Kolonie Eigenheim, die Beamtensiedlung oder auch die Waldsiedlung südlich von Schlebusch. Diese hatten einen maßgeblichen Anteil daran, daß durch das Industrieentwicklung induzierte Bevölkerungswachstum aufzunehmen.
Durch die Zusammenlegung der Stadt Wiesdorf mit Schlebusch, Steinbüchel und Rheindorf wurde 1930 die Stadt Leverkusen mit 42.619 Einwohnern gebildet. 25 Jahre später wurde Leverkusen zur kreisfreien Stadt mit 78.623 Einwohnern. Im Zuge des weiteren Wachstums überschritt Leverkusen 1963 die Grenze zur Großstadt. Schließlich kam es im Zuge der kommunalen Neugliederung 1975 zum Zusammenschluss der Städte Leverkusen, Opladen und Bergisch Neukirchen; mit der

Eingemeindung des Stadtteiles Hitdorf der Stadt Monheim und einiger Gebietsteile aus der Stadt Köln umfasste die neue kreisfreie Stadt Leverkusen ca. 170.000 Einwohner.
Um dem fortschreitenden Wachstum Rechnung zu tragen, fanden auch nach dem Krieg erhebliche Siedlungserweiterungen statt. Schwerpunkte bildeten dabei z.B. die Siedlung Rheindorf-Nord, der Stadtteil Alkenrath, das Wohngebiet Mathildenhof, die Neubaugebiete entlang der Steinbücheler Straße oder der Westen Quettingens.
Viele dieser neuen Wohngebiete sind durch Wohnblöcke, Reihen- oder Zeilenbebauung dominiert. Eine Bebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern findet sich dagegen eher in den Stadtteilen Hitdorf, Bürrig, Küppersteg, Schlebusch, dem Nordosten von Opladen, Bergisch Neukirchen sowie Lützenkirchen.
In der Nachkriegszeit sind die vormals getrennt liegenden Dörfer in zunehmendem Maße zusammengewachsen. Während sich diese Entwicklung in der Rheinaue eher flächig darstellt, dominieren im Bergischen weiterhin linienhafte Entwicklungen entlang der Hauptverkehrsstraßen.
Ende der 60er Jahre schuf sich die Stadt Leverkusen ein neues Stadtzentrum, von dem das Forum als einer der ersten Bauabschnitte 1969 eingeweiht wurde. Das alte Rathaus wurde 1971 abgerissen und 1977 in neuer Form wiedereröffnet. 1999 erfuhr die Stadtmitte durch den neu eröffneten City-Point eine erhebliche Aufwertung. In fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum befindet sich der Sportpark mit der BayArena und weiteren hochkarätigen Sporteinrichtungen. Neben der City in Wiesdorf bilden die Stadtbezirkszentren in Opladen und Schlebusch die wichtigsten Zentren für die Versorgung der Bevölkerung.

3.2 Siedlungsschwerpunkte und Einzelhandel

Wesentliche Vorgaben, die den jetzt vorliegenden Flächennutzungsplan bestimmen, sind durch den gegebenen Bestand geprägt. Weiter sind die vom Rat nach der kommunalen Neugliederung gefassten Beschlüsse zur Stadtentwicklungsplanung zu berücksichtigen, soweit sie in einen räumlichen Rahmen umgesetzt werden können.



Der räumlichen Konzeption des vorliegenden Flächennutzungsplanes liegen bezüglich der Siedlungsstruktur das mehrpolige Zentrenkonzept und das Einzelhandelskonzept zu Grunde.

Das Zielsystem der Zentren und Verflechtungskorridore verdeutlicht die wesentlichen Austauschbeziehungen und funktionalen Verflechtungen (z.B. Einkaufen, Ausbildung, Kultur und Freizeit) zwischen den Siedlungsräumen und unterstützt die differenzierte Siedlungsstruktur.

Wesentliche Ziele der Zentrenentwicklung sind:

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Leverkusen.
- Arbeitsteilige Zentrenstufung mit dem Hauptzentrum Leverkusen-City, den Stadtbezirkszentren Opladen und Schlebusch und den Nahversorgungszentren.
- Sicherung, Stärkung und nachhaltiger Ausbau der als Siedlungsschwerpunkte ausgewiesenen Stadtteile
- Sicherung und bedarfsgerechter Ausbau eines ausreichenden Angebotes der wohnungsnahen Grundversorgung in den anderen Stadtteilen.
- Unterstützung innovativer und angebotsqualifizierender Einzelhandelsbetriebe zur Attraktivierung der Einzelhandelslandschaft in Leverkusen und Abgrenzung derselben gegenüber den Konkurrenzstandorten.
- Stadt- und zentrenverträgliche Entwicklung und Steuerung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen.

3.3 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfprognose

Leverkusen verbuchte in den 90er Jahren einen leichten wanderungsbedingten Bevölkerungszuwachs von jährlich durchschnittlich 285 Einwohnern und hält seine Einwohnerzahl bei rund 161.000 nahezu konstant.

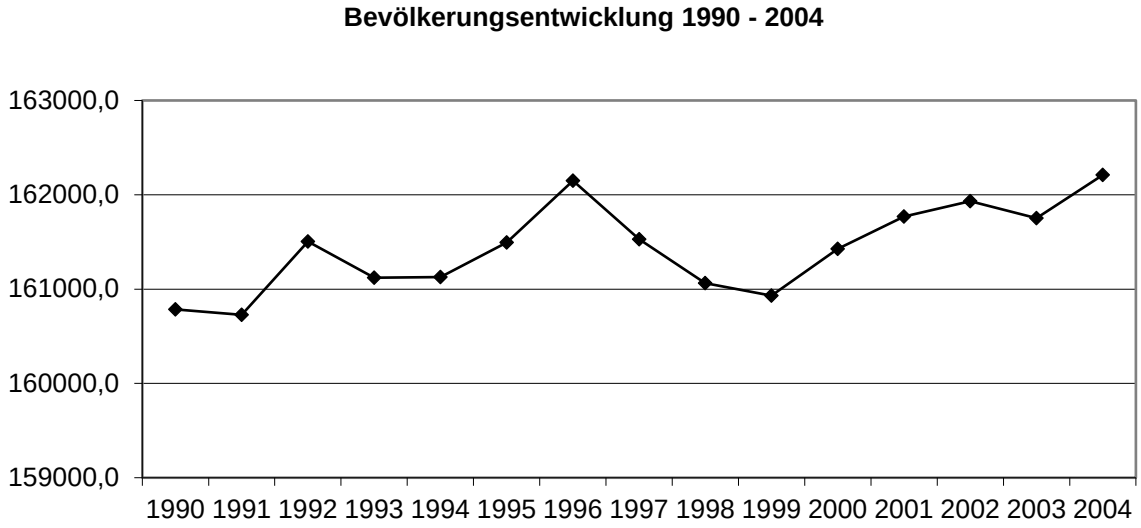


Abbildung 5 „Bevölkerungsentwicklung 1990 – 2004“
Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geburten – Sterbefälle) fiel im gleichen Zeitraum deutlich negativ aus, und dieser Trend wird sich bis 2015 auch weiterhin fortsetzen. Demzufolge besitzt die Wanderungsbilanz für Leverkusen eine vergleichsweise große Bedeutung, um eine konstante Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten. Dabei war im letzten Jahrzehnt vor allem die positive Wanderungsbilanz der Nichtdeutschen ein stabilisierendes Moment, sie fiel in jedem Jahr des vergangenen Jahrzehnts positiv aus.

Regional gesehen verzeichnete Leverkusen Wanderungsgewinne aus den Städten Köln und Monheim; an die Bergischen Nachbarn hingegen verlor Leverkusen Einwohner. Hintergrund der Kern-Umland-Wanderung ist oftmals der Wunsch nach Wohneigentum. Maßgeblichen Einfluss hat die in den unmittelbaren Nachbargemeinden weit größere Verfügbarkeit an Grundstücken, insbesondere für den Eigenheimbau.
In der Wohnbaulandprognose für Leverkusen, die als Teil des Handlungsprogramms Wohnen vom Rat am 12.02.2001 beschlossen wurde, wurden die Zielannahmen zur Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2015 für einen Entwicklungskorridor getroffen. Dieser Korridor wurde durch die Fortschreibung der seit Jahren konstanten Bevölkerungsentwicklung auf rund 161.000 nach unten begrenzt. Der obere Grenzwert wurde durch ein moderates Bevölkerungswachstum auf 163.500 (Zuwachs von rund 2.500 Einwohnern) gebildet.[1]
Diese Zielprojektion nimmt also einerseits Bezug auf die reale Bevölkerungsentwicklung des letzten Jahrzehnts bis 2002 in Leverkusen und wurde gestützt durch eine von Bund und Land erwartete positive Wanderungsbilanz in NRW wie auch in der Region Köln. Andererseits ist die Bevölkerungsprojektion vom Ziel geprägt, die Einwohnerzahl in Leverkusen mindestens zu halten, um negative Auswirkungen auf die städtische Infrastruktur, die Einzelhandelsausstattung, die Stadtgesellschaft und die -wirtschaft zu vermeiden. So sind bei einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung über den gesamten Prognosezeitraum verringerte Steuereinnahmen von durchschnittlich 800 – 1100 Euro pro (abgewanderten) Einwohner jährlich für die Stadt Leverkusen auszugehen.
Vor dem Hintergrund einer ungebrochenen Zunahme des Pro-Kopf-Verbrauches an Wohnfläche bis 1998 (durchschnittlicher jährlicher Zuwachs von 0,26 qm pro Person[2]) hat das Handlungsprogramm Wohnen einen erheblichen Bedarf an Wohnbauflächen bis 2015 prognostiziert. Bereits für eine konstant bleibende Einwohnerzahl

➔
➔
➔

[1] Die Zielprojektion bezieht sich entgegen der Trendprognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS), welche für die kreisfreien Städte eine Schrumpfung der Bevölkerung vorhersagt, auf eine gleichbleibende bzw. leicht mit der Region Köln wachsende Bevölkerungsentwicklung und damit auf die Fortschreibung des Entwicklungstrends der zurückliegenden Jahre. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung prognostiziert für die Raumordnungsregion Köln von heute bis zum Jahr 2015 insgesamt einen Zuwachs der Bevölkerung von über 1 % und der Haushalte von knapp 5 %.

[2] In den letzten Jahren ist der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch in Leverkusen kontinuierlich gestiegen: im Zeitraum zwischen 1988 und 1998 erfolgte ein jährlicher Zuwachs pro Person um 0,26 qm (1988: 33,8 qm, 1998: 36,4 qm). Dies hängt im Wesentlichen mit dem Einkommenswachstum, veränderten Haushaltsstrukturen und der Altersschichtung zusammen.

müssen 234 ha Wohnbauland in dem Zeitraum von 2001 bis zum Jahr 2015 bereitgestellt werden, bei einem moderaten Bevölkerungswachstum um 2.500 EW wurde ein Wohnflächenbedarf von 267 ha ermittelt.
Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplan-Entwurfs nach der ersten Auslegung wurde diese Bedarfsprognose überprüft und aktualisiert: Der zugrunde gelegte Planungszeitraum verkürzt sich für den Flächennutzungsplan-Entwurf auf 11 Jahre (01.01.2005 bis 31.12.2015).
Die 2002 veröffentlichte neue Wohnungsprognose 2015 des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR) geht von einem Rückgang der Nachfrage und der Neubautätigkeit in der Raumordnungsregion Köln ab 2009 um ein Drittel aus; der Zuwachs der Wohnfläche pro Kopf und Jahr wird bis 2015 in Eigentümerhaushalten mit 0,24 qm und bei Mieterhaushalten mit 0,21 qm angesetzt.
In Leverkusen stieg der Wohnflächenzuwachs von 1998 bis 2001 mit 0,14 qm pro Kopf und Jahr - gegenüber den Jahrzehnten davor (0,26 qm/EW) weniger deutlich. Da diese neuere Entwicklung die Prognose des BBR in den Grundzügen bestätigt, wird nun für den Flächennutzungsplan von einem durchschnittlichen Wohnflächenzuwachs pro Kopf bis 2015 von 0,22 qm jährlich ausgegangen.
Die Überprüfung der sonstigen Annahmen über Dichtewerte und Erschließung führten zu einer Bestätigung der früheren Annahmen. Die aktualisierte Bedarfsprognose für den Flächennutzungsplan führt zu einem Bedarf an Bruttobauland von 125 ha Wohnbaufläche für den Zeitraum 2005-2015.

Wohnbaulandbedarf
Die Bedarfsprognose des Flächennutzungsplan-Entwurfs geht von folgenden Prämissen und Annahmen aus:

- Der zugrunde gelegte Planungszeitraum 01.01.2005 bis 31.12.2015 für den Flächennutzungsplan-Entwurf beträgt 11 Jahre.
- Für den Prognosezeitraum wird von einem durchschnittlichen Wohnflächenzuwachs pro Kopf bis 2015 von jährlich 0,22 qm ausgegangen
- Der Wohnflächenbestand Ende 2004 beträgt 6.004.700 qm (Hochrechnung der für 2002 bekannten Wohnflächenversorgung), dies entspricht 37,2 qm/EW.
- Ersatzbedarf für Abriss und Umnutzung sowie Fluktuationsreserve und Geschossflächenfaktor entsprechen bisherigen Erfahrungswerten.
- Die Geschossflächenzahl (Bruttogeschossfläche / Grundstücksfläche) wird entsprechend der bisherigen Bauflächendichte mit 0,5 angesetzt.
- Zum ermittelten Nettobauland (Summe der Baugrundstücke) ist ein Erschließungsanteil von 25% hinzuzuzählen (Bruttobauland).

Wohnbaulandbedarf bis 31.12.2015

Bevölkerung am 31.12.2004	162.210
Durchschnittl. Wohnfläche am 31.12.2004 (qm/EW)*	37,20
Wohnflächenbestand am 31.12.2004 (qm)	6.040.700

Prognoserechnung	Konstante Bevölkerungsentwicklung
Bevölkerung im Jahr 2015	161.000
durchschnittl. Wohnfläche/Kopf 2015 bei jährlichem Zuwachs 0,22 qm* (qm)	39,7
Wohnflächenbestand im Jahr 2015 (qm)	6.385.260

Zusätzliche Wohnfläche 2005-2015 (qm)	344.560
jährl. Ersatzbedarf durch Abriss/Umnutzung, etc. 50 Wohnungen jährl. od. 0,07 % (qm) des Bestandes 2004	46.513
ergibt Nettowohnfläche 2015 (qm)	391.073
dazu kommen	
Fluktuationsreserve 2% (qm)	7.821
Geschossflächenfaktor 25% (qm)	99.724
ergibt Bruttowohnfläche (qm)	498.618
bei Geschossflächenzahl 0,5 (qm)	997.236
ergibt Nettobauland (ha)	100
dazu kommen	
gebietsbezogener Erschließungsanteil 15% (ha)	15
Erschließungsanteil für Wohnfolgeeinrichtungen 10% (ha)	10
ergibt **Bruttobauland (ha)**	**125**

*Wohnfläche je Einwohner pro m², aktuellster Wert des LDS für Leverkusen stammt aus dem Jahr 2002 = 36,8 m² bis 2015 fortgeschrieben unter Annahme jährl. Zuwachs von 0,22 m² = 39,66 m² pro Kopf

Tabelle 1 „Wohnbaulandbedarf bis 31.12.2015“

Demographischer Wandel

Die Bevölkerung Leverkusens wird seit Jahren durchschnittlich älter. Dieser als demographischer Wandel bezeichnete Prozess wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Die Stadt Leverkusen fährt deshalb eine zweigleisige Strategie: Um den Prozess in seiner Geschwindigkeit zu bremsen, sollen mit Baulandangeboten Entwicklungsspielräume geschaffen werden, damit „junge Haushalte“ Immobilien erwerben können und in der Stadt bleiben.

Zugleich führt der demographische Wandel zu veränderten Bedürfnislagen bei der alternden Bewohnerschaft der Stadt und damit zur Anpassung öffentlicher Leistungen. Deshalb wird die Stadt Leverkusen ihre Leistungen im Bereich der Sozial-, Bauland- und Wohnungspolitik stärker an den Wohn- und Lebensbedürfnissen älterer Menschen ausrichten, wobei folgende Ziele im Vordergrund stehen:

- Schaffung eines qualitativ und quantitativ ausreichenden Angebotes an altengerechten Wohnungen;
- Schwerpunkt der Entstehung altengerechter Wohnungen auf Maßnahmen im Bestand legen unter Beachtung einer ausgewogenen räumlichen Verteilung der künftigen Angebote;
- Förderung einer Angebotsvielfalt (Wohnformen, Größenordnungen, Trägermodelle, Preisstruktur.

Der maximale Bedarf an altengerechten Wohnungen verschiedener Typen bis zum Jahr 2015 leitet sich ab aus der Zahl aller Haushalte, dessen Haushaltsvorstand 60 Jahre und älter ist. Das sind vermutlich rund 22.250 Haushalte bzw. Wohnungen.

Planerisch sind einerseits diejenigen Haushalte zu berücksichtigen, die aus Alters- bzw. Krankheitsgründen in ein Alters- bzw. Pflegeheim wechseln müssen. Der Fachbereich Gesundheit und Soziales hat die Zahl der benötigten Pflegeplätze bis zum Jahr 2015 geschätzt und geht von einem Bedarf von insgesamt 1.880 Pflegeplätzen in Leverkusen aus.

Andererseits wird zukünftig die Mehrzahl älterer Menschen nicht in Heimen wohnen. Nach aller Erfahrung und einer quantitativen Abschätzung für Leverkusen durch die

Stadtverwaltung (Stand 2003) wird der überwiegende Teil (rund 17.000 Haushalte) so lange wie möglich in seinen angestammten Wohnungen verbleiben. Diese Wohnungen werden – zumindest in Teilen – baulich angepasst werden und über mobile Pflegedienste versorgt werden.

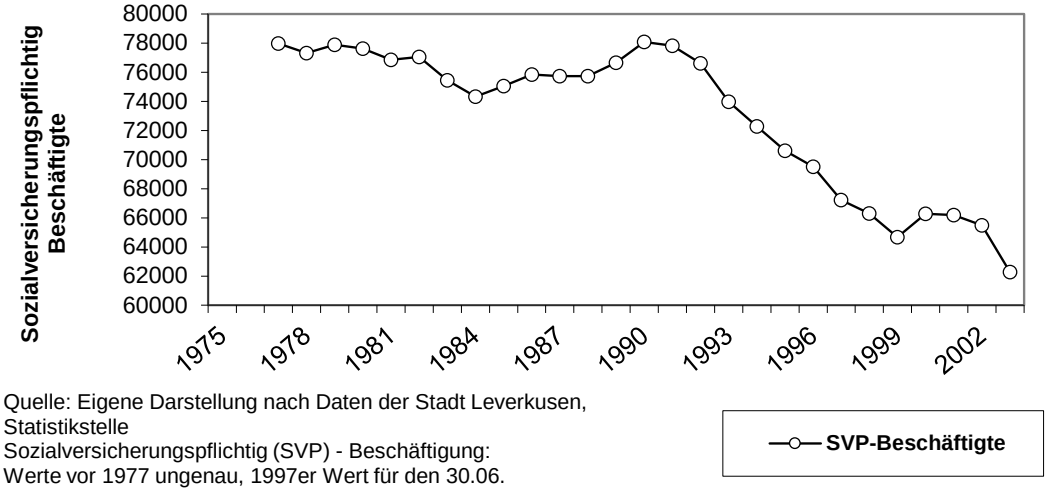
Geschätzte 2.000 Haushalte werden bei geeignetem Angebot in neu zu errichtende, altengerechte Wohnungen umziehen. Diese „neuen Wohnungen“ müssen sich jedoch in räumlicher Nähe zu den vorherigen Wohnorten befinden, damit das bisherige Umfeld beibehalten werden kann. Dies bedeutet, dass sich neue Angebote über das Stadtgebiet verteilt finden müssen. Von den geschätzten rund 2.000 neu zu errichtenden altengerechten Wohnungen sollten 25 % (500 Wohnung) in betreuten Seniorenwohnanlagen entstehen. Das entspricht rund einer Verdopplung des heutigen Angebots.

3.4 Entwicklung von Wirtschaft und Arbeit, Gewerbeflächenbedarf

Das Handlungsprogramm Gewerbe der Stadt Leverkusen befasst sich ausführlich mit den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und unmittelbaren Konsequenzen für die lokale Wirtschaft. Der Schwerpunkt der Beschäftigung in Leverkusen liegt auch heute noch deutlich im produzierenden Bereich. Dabei wird der Arbeitsmarkt in Leverkusen von dem Global Player Bayer geprägt. Die Bayer AG ist mit einem Beschäftigtenanteil von etwa 35 % größter Arbeitgeber der Stadt und gleichzeitig Hauptzielort für das Einpendleraufkommen in der Stadt Leverkusen. Den 31.000 Einpendlern stehen rund 22.000 Auspendlern gegenüber.
Vor dem Hintergrund der anhaltenden Diskussion über den Gewerbeflächenbedarf rücken Analysen von Entwicklungen und Trends, die den Rahmen der Flächeninanspruchnahme für Industrie und störendes Gewerbe bestimmen, ins Zentrum des Handlungsprogramms. Insbesondere sind dies die Themen:

- Entwicklung der Zahl der Beschäftigten
- Strukturelle Veränderungen des Arbeitsplatzangebotes
- Veränderungen der betrieblichen Standortanforderungen
- Veränderungen bei der Flächennachfrage.

Ein bedarfsgerechtes, tatsächlich verfügbares und baureifes Flächenangebot ist ein zentraler Faktor für eine erfolgreiche Wirtschaftsstrukturpolitik. Quantität, Qualität und Breite des Angebotsspektrums von Gewerbegrundstücken bestimmen maßgeblich die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts.



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle
Sozialversicherungspflichtig (SVP) - Beschäftigung:
Werte vor 1977 ungenau, 1997er Wert für den 30.06.

Abbildung 6 „Beschäftigtenentwicklung 1975 – 2003“

Die Gesamtbeschäftigtenzahl und die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in den vergangenen 20 Jahren stark zurückgegangen.
Insbesondere Branchen des verarbeitenden Gewerbes weisen hohe Verluste auf. Im Zuge der fortschreitenden Tertiärisierung der Wirtschaft wird es weiter zu Arbeitsplatzverlusten im Bereich des sekundären Sektors kommen. Diese Verluste können nur teilweise und langfristig durch Arbeitsplatzgewinne im Dienstleistungsbereich sowie flankierende Unternehmensneuansiedlungen aus dem Produktionssektor kompensiert werden.
Die Zahl der Erwerbstätigen in Leverkusen (SVB zuzüglich Selbständige, Beamte, geringfügig Beschäftigte und mithelfende Familienangehörige) hat sich seit Mitte der 90er Jahre allerdings stabilisiert und ist wieder leicht angestiegen (Quelle: Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH, Berechnungen nach Angaben des LDS NRW). Dabei wirken sich vor allem die Anstiege bei der Zahl der Selbständigen sowie der Geringfügig- und Teilzeitbeschäftigten aus. Sektoral begünstigt der Strukturwandel forschungs- und entwicklungsintensive Industriezweige und die Dienstleistungsbranchen. Dabei profitieren vor allem die wirtschaftsbezogenen Dienstleistungsbranchen, die in ihrer Tätigkeit von der Entwicklung der übrigen Wirtschaft, insbesondere der Industrie, abhängig sind.

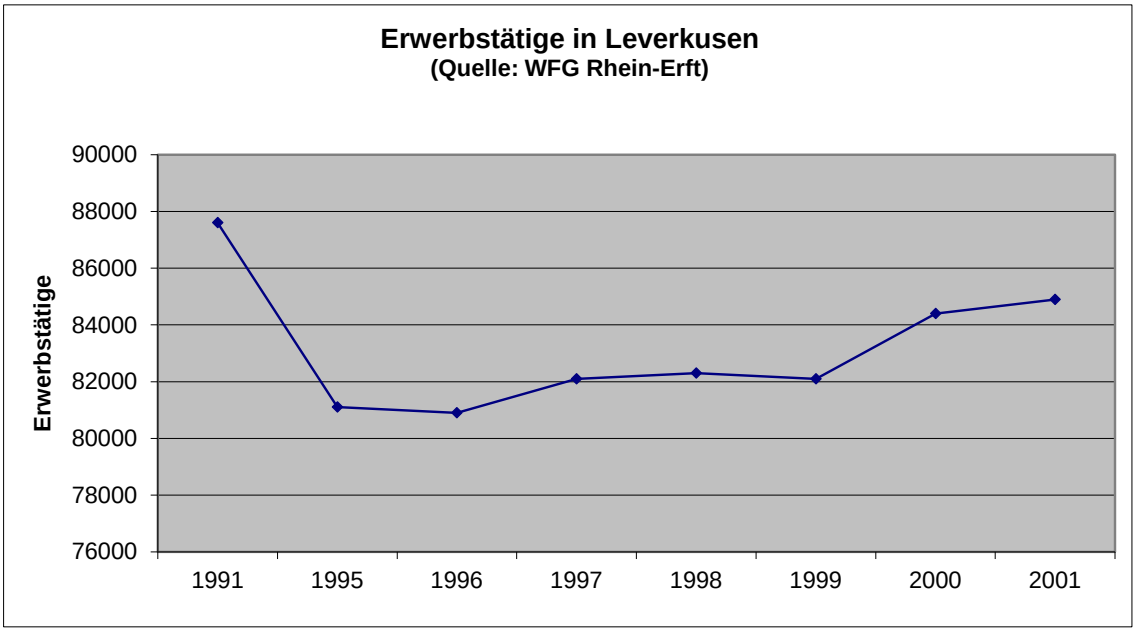


Abbildung 7 „Erwerbstätige in Leverkusen“

Der Vergleich der Beschäftigtenzahlen zwischen 1980 und 1998* nach Wirtschaftssektoren zeigt deutlich, dass die Entwicklungen in Leverkusen mit Verlusten im Produktionssektor und Gewinnen im Dienstleistungssektor als Folge des anhaltenden Strukturwandels interpretiert werden können. Im Dienstleistungssektor ist im Vergleich zu 1980 mit 5.294 Beschäftigten zwar eine Zunahme um ein Viertel zu verzeichnen, diese kann aber in der absoluten Zahl gerade einmal ein Drittel des Verlustes im Produktionssektor ersetzen.

	1980	1995	1996	1997	1998	Unterschied 1998/1997		Unterschied 1998/1980	
						absolut	%	absolut	%
Primärer Sektor	785	695	613	644	648	4	0,5	-137	-17,5
Sekundärer Sektor	**56.037**	**43.772**	**42.429**	**40.021**	**39.403**	**-618**	**-1,2**	**-16.634**	**-29,7**
Tertiärer Sektor	**20.995**	**25.404**	**26.237**	**26.562**	**26.249**	**-319**	**-1,2**	**5.254**	**25,0**
insgesamt	**77.825**	**69.871**	**69.279**	**67.227**	**66.300**	**-927**	**-1,4**	**-11.525**	**-14,8**

Quelle: Statistikstelle, eigene Berechnung

Abbildung 8 „Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer nach Wirtschaftssektoren“

Durch seine Dominanz (59,4%) gibt der Produktionssektor die Richtung der Gesamtentwicklung vor. Der Dienstleistungssektor in Leverkusen weist zwar kontinuierliche Wachstumsquoten auf; kann aber den negativen Gesamtsaldo nicht verhindern.
Die Entwicklung wird durch eine relativ hohe Arbeitslosigkeit begleitet, die in den 90er Jahren bis heute durchgehend über dem Durchschnitt des Arbeitsamtsbezirks und des Landes Nordrhein-Westfalen liegt.
Für den künftigen gewerblichen Flächenbedarf ist die Entwicklung der Flächeninanspruchnahme pro Beschäftigten ein wichtiger Einflussfaktor. Jüngere Untersuchungen für Nordrhein-Westfalen haben ergeben, dass die durchschnittlich auf einen Beschäftigten entfallende Gewerbefläche kontinuierlich steigt.
In Leverkusen liegt im Betrachtungszeitraum 1993 bis 1999 die relative Zunahme des festgestellten Gewerbeflächenbestands mit 2,3% (23,6 ha) weniger als halb so hoch wie in der Region Köln insgesamt. Die gegenüber der Region überdurchschnittliche Beschäftigtenabnahme von -9,8% ist maßgeblich mit verantwortlich für die Zunahme der Flächeninanspruchnahme pro Beschäftigten von 123,0 qm auf 139,5 qm, was einer relativen Zunahme von 13,4% entspricht.

Ziele für die Wirtschaftsentwicklung Leverkusens
Es ist eine wesentliche Aufgabe des Flächennutzungsplanes, neben der Sicherung bestehender Arbeitsstandorte mit der Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen den Raum für neue zukunftsweisende Arbeitsplätze zu schaffen. Ein den Anforderungen entsprechendes Flächenangebot ist nach wie vor ein äußerst wichtiges Element für eine erfolgreiche kommunale Arbeitsmarkt- und Wirtschaftspolitik. Orientiert an den vorhandenen Stärken und Chancen des Standortes Leverkusen kann es erheblich dazu beitragen, den Wirtschaftsstrukturwandel gezielt und aktiv zu unterstützen.

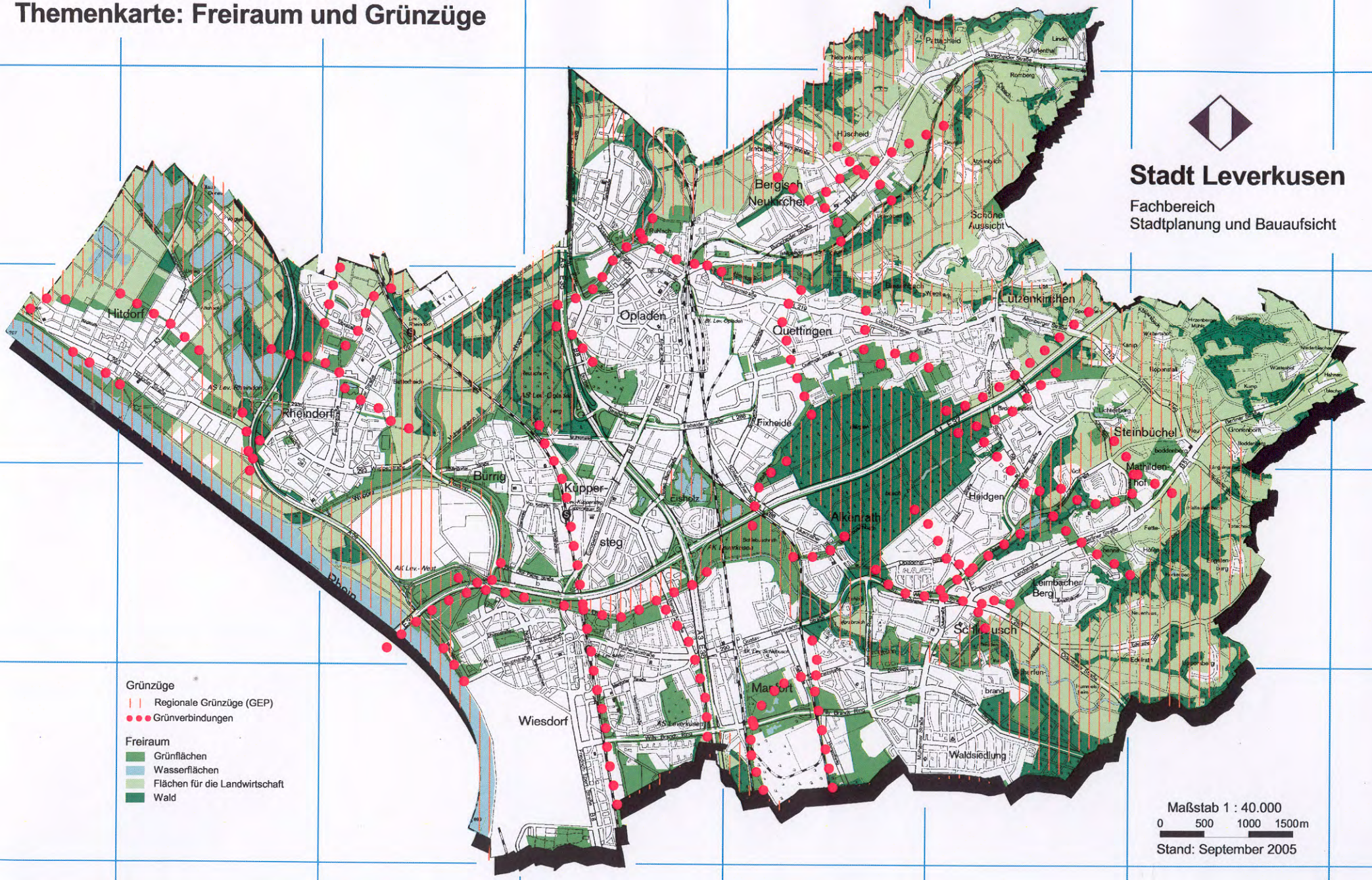
In Anlehnung an das Handlungsprogramm Gewerbe lassen sich folgende Ziele bei

*) seit April 1999 besteht für "geringfügige Beschäftigungen" auch dann Sozialversicherungspflicht, wenn Sie parallel zu einer sozialversicherungspflichtigen Tätigkeit ausgeübt wird. Durch Regeln bei der Auswertung der Versichertendatei ergeben sich hinsichtlich der Zuordnung zum Wirtschaftszweig, zum Beruf sowie zum Arbeitsort strukturelle Verschiebungen - bis zu einer noch zu realisierenden Programmänderung. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurde daher auf aktuelle Daten verzichtet

der Entwicklung des Produktionssektors herausstellen:

- Sicherung und Förderung der Leverkusener Leitbranchen des produzierenden Sektors einschließlich Ausbau des modernen Logistikstandortes.
- Entwicklung von Perspektiven für Wachstumsbranchen.
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Bereich moderner industrieller Produktion sowie in Handwerk und Dienstleistungen.
- Weiterentwicklung des Humankapitals als Unterstützung der unternehmerischen Anstrengungen zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit.
- Gewährleistung der Verfügbarkeit neuer Technologien und Unterstützung ihrer Anwendung.
- Stärkung der mittelständischen Struktur durch Bestandspflege und gezielte Neuansiedlungen.
- Wiedernutzung freiwerdender Flächen.

Themenkarte: Freiraum und Grünzüge



Stadt Leverkusen

Fachbereich
Stadtplanung und Bauaufsicht

Gleichzeitig ändern sich die Standortanforderungen im gewerblichen Bereich: Die zunehmende Internationalisierung und Tertiärisierung, der Einfluss neuer Informations- und Kommunikationstechnologien und strukturelle Veränderungen im Bereich der Wirtschaft führen tendenziell zu einer erhöhten Standortdynamik und zu veränderten Trends bei der Standortnachfrage von Unternehmen.
Die skizzierten Veränderungen in der Wirtschaft und die Leitbildvorstellungen für die Entwicklung des Produktionssektors am Wirtschaftsstandort Leverkusen machen ein zukünftiges Gewerbeflächenangebot erforderlich, das den Ansprüchen der Unternehmen entspricht, ohne andere wichtige Belange aus den Augen zu verlieren. Oberste Zielsetzung des Flächennutzungsplans ist es in diesem Bereich, die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Leverkusen zu stärken.

Gewerbeflächenbedarf
Bei der Ermittlung des gewerblichen Flächenbedarfs wurden im Handlungsprogramm Gewerbe zwei unterschiedliche Prognoseansätze gewählt und durchgerechnet:
Ein erster Ansatz geht von den Erfahrungen aus der örtlichen Wirtschaftsförderungspraxis aus und verfolgt das Ziel, erkennbare Entwicklungspotenziale möglichst uneingeschränkt zu nutzen und nicht durch Flächenengpässe einzuschränken. Die Haupteingangsvariablen in diese Überlegungen sind der langjährige Gewerbeflächenumsatz sowie Annahmen aus der aktuell registrierten Gewerbeflächennachfrage in Leverkusen.
Im zweiten Prognoseansatz, dem weiterentwickelten Gewerbe- und Industrieflächenprognosemodell des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung Nordrhein-Westfalen (GIFPRO-ILS-Modell), sind die Zahl der örtlich Beschäftigten im Produktionssektor sowie empirisch erhobene Landesdurchschnittswerte für den Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz und die Ansiedlungs- und Verlagerungsquote von Bedeutung.
Die unterschiedlichen Berechnungsergebnisse der beiden Ansätze bestimmen als Eckpunkte den wahrscheinlichen Entwicklungskorridor für den Gewerbebaulandbedarf in Leverkusen, der demnach zum Stichtag 01.01.2003 zwischen 93 ha und 79 ha Bruttogewerbebauland bis zum Jahr 2015 liegt.

Für einen erfolgreichen Strukturwandel ist nach dem Handlungsprogramm Gewerbe (Entwurf) über den rechtsgültigen Flächennutzungsplan hinaus die Ausweisung von 14 ha oder 28 ha Bruttobauland zusätzlicher Industrie- und Gewerbeflächen erforderlich, je nach Prognosemodell.

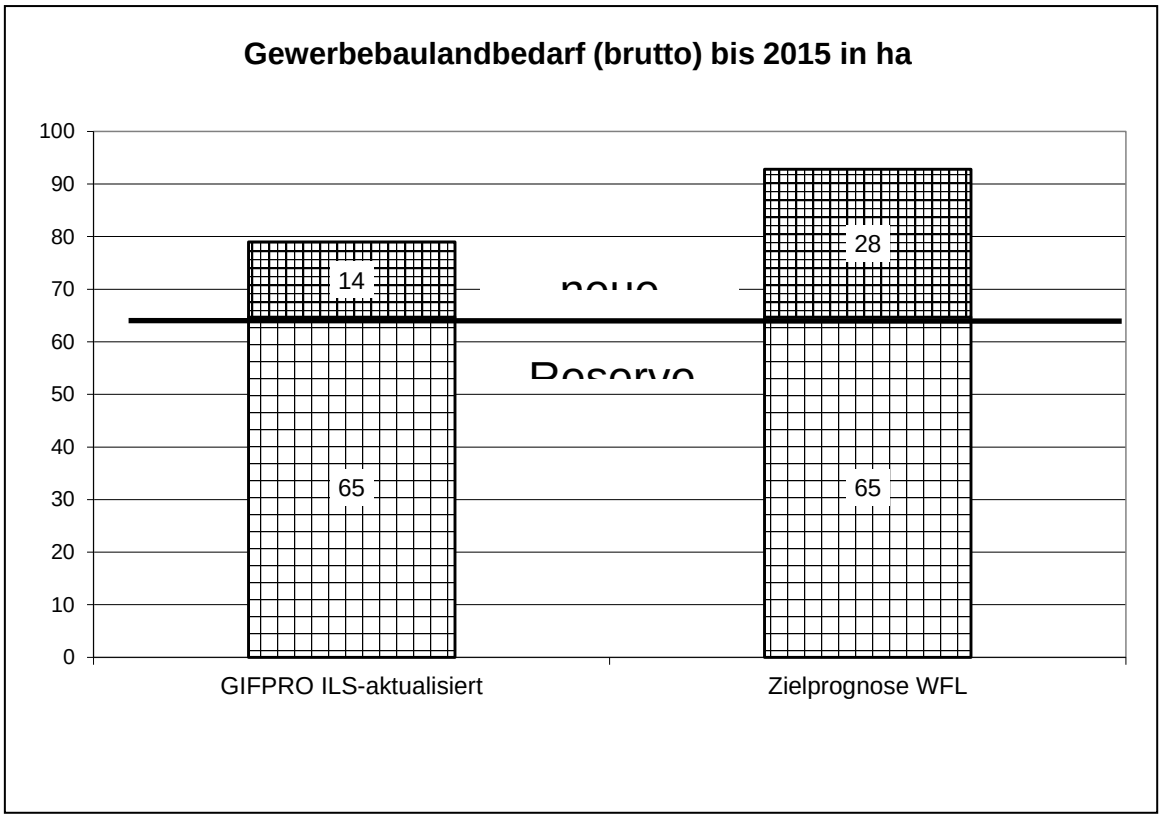


Abbildung 9 „Gewerbebaulandbedarf (brutto) bis 2015 in ha“

Zielgruppenspezifisches Flächenangebot

Eine rein quantitative Definition des Flächenbedarfs reicht nach dem „Handlungsprogramm Gewerbe“ für eine erfolgversprechende Ansiedlungsstrategie von Unternehmen nicht aus. Die Ansprüche der Unternehmen an ihren Standort werden zunehmend differenzierter. Auch die WFL registriert dies bei der Aufnahme und Auswertung der Grundstücksnachfragen.

Entsprechend den unterschiedlichen Standortanforderungen wird im Handlungsprogramm Gewerbe eine Strukturierung des angestrebten Flächenbedarfs und eine Qualifizierung möglicher Flächen nach Angebotskategorien bzw. Gebietstypen vorgenommen.

Ein entsprechendes, möglichst passgenaues Angebot an Gewerbegebieten ist ein wesentlicher Beitrag zu größerer Standortattraktivität. Das Handlungsprogramm Gewerbe berücksichtigt daher in einem zweiten Schritt qualitative Ansprüche an den zukünftigen Flächenbedarf und unterscheidet anhand charakteristischer Standortfaktoren fünf Gebietstypen (Qualitäten):

- Gesamtstädtisches Gewerbe; z.B. große Teile des Gewerbegebiets Fixheide
- Großbetriebliches Gewerbe; z.B. Firmengelände Illbruck oder Dynamit Nobel
- Stadtteilbezogenes Gewerbe; z.B. Gewerbegebiet Im Friedenstal
- Technologieorientiertes Gewerbe; z.B. Teile des IPL-Geländes
- Dienstleistungen; z.B. Gewerbepark Schusterinsel.

So entsteht ein zielgruppenorientiertes Angebot, das Unternehmen mit ähnlichen Standortanforderungen bündelt, die Verträglichkeit der Betriebe untereinander berücksichtigt, Abstandsflächen reduziert und das Entstehen von unterschiedlichen, individuellen Gebietsimages unterstützt.

3.5 Ökologischer Fachbeitrag

Zur Aufstellung des Flächenutzungsplans wurde in der Orientierungsphase der ökologische Fachbeitrag zum FNP erarbeitet, der die umwelt- und freiraumbezogenen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes als Abwägungsmaterial für den Flächennutzungsplan gebündelt bereitstellt.
Für die Aufbereitung der Grundlagendaten war es erforderlich, eine Bewertungssystematik zu entwickeln, die es erlaubt, die Bedeutung der ökologischen Funktionen von Freiflächen für die Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanung transparent zu machen. Hierzu wurden ein dreistufiges Bewertungsschema mit einer Einteilung in Vorrang- und Vorbehaltsflächen sowie Flächen ohne besondere ökologische Funktionen gewählt.
Basierend auf der Bewertungsmethodik wurden Fachkarten für die Bereiche Boden, Wasser, Klima, Biotop- und Artenschutz / Landschaft, Erholung und ergänzend Lärm erarbeitet. Diese mediale Betrachtung führte schließlich zu den Karten Freiraumkonzept und Freiraumentwicklung, die die Syntheseergebnisse des ökologischen Fachbeitrags bilden.

Freiraumsituation in Leverkusen
Das Stadtgebiet Leverkusens wird maßgeblich durch seine Flusstäler (Wupper und Dhünn) geprägt, eine typische Landschaftsstruktur des Bergischen Landes. Im Terrassenvorland des Bergischen Landes gelegen, erstreckt sich das Stadtgebiet im Anschluss in die Rheinebene und wird westlich vom Rhein begrenzt.

FREIRÄUME DER FLUSSTÄLER WUPPER UND DHÜNN: Das Wuppertal und das Dhünntal sind Gewässerleitstrukturen und besitzen eine wichtige Gliederungsfunktion für das Stadtgebiet Leverkusens. Beide Gewässer sind für den Biotop- und Artenschutz sowie für den Biotopverbund zu erhalten und weiterzuentwickeln. Sie sind insbesondere in ihrer Funktion als Luftleitbahnen von potenziellen Siedlungserweiterungen freizuhalten. Außerdem bietet die Dhünn als Erholungsgebiet für die stadtnahe Erholung wichtige Potenziale und stellt die Verbindung zu den Freiräumen Bergisches Land und Bürgerbusch her.
FREIRAUM RHEIN: Bei Hitdorf sowie auf einem sehr kurzen Abschnitt bei Wiesdorf reicht die Stadt bis an den Rhein. Im Zuge der Entwicklung der Landesgartenschauflächen wird eine neue Verbindung zwischen Rhein und Dhünnaue geschaffen, das Rheinufer durch Maßnahmen als Erholungsraum aufgewertet und vor allem für die Bewohner zugänglich gemacht.
Freiraum Bürgerbusch: Der Bürgerbusch ist Leverkusens größtes Waldgebiet und fast vollständig von Siedlungen eingegrenzt. Durch seine Lage und Ausprägung erhält der Bürgerbusch eine besondere Bedeutung als attraktives stadtnahes Erholungsgebiet. Die Entwicklung des Waldbestandes und der vorhandenen Gewässerstruktur ist aus ökologischer Sicht sowie aus der Sicht der Naherholung besonders bedeutsam.
FREIRAUM BERGISCHES LAND: Der Freiraum Bergisches Land erstreckt sich am östlichen Rand des Stadtgebietes Leverkusens zwischen den Siedlungsbändern um Bergisch Neukirchen, Quettingen, Lützenkirchen und Steinbüchel. Das Gebiet ist geprägt durch die Täler des Wiembachs, Ölbachs und Leimbachs mit vielen kleineren Zuläufen und Quellbereichen. Bandartige Siedlungserweiterungen können langfristig

zu vielfachen Zerschneidungen des Freiraums führen. Daher zielt die zukünftige Entwicklung auf eine behutsame, flächensparende Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche ab und respektiert wichtige Grünzäsuren zwischen einzelnen Ortsteilen. Die großräumigen, landwirtschaftlich genutzten Freiflächen werden als Kaltluftproduktionsstätten zum großen Teil erhalten, die offene und vielfältige Landschaftsstruktur ist für die Erholungsnutzung bedeutsam.
FREIRAUM SEENGEBIET HITDORF: Der Freiraum gliedert sich in einen aus Auskiesungen entstandenen Seenbereich und in einen stark durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägten Raum zwischen dem Seengebiet und dem Siedlungsrand von Hitdorf. Deshalb wird einerseits die offene Landschaftsstruktur als landwirtschaftliche Fläche erhalten und andererseits das Seengebiet für die Erholung weiterentwickelt.
Ziel des Flächennutzungsplans ist es, die vorhandenen Landschaftsräume und grünen Bänder zu erhalten und mit den Grün- und Freiflächen innerhalb des Siedlungsraumes zu vernetzen. Die kommunalen Grünzüge sichern sowohl die ökologischen und mikroklimatischen Qualitäten des Stadtgebietes als auch die Naherholungsqualitäten in den Stadtteilen.

3.6 Landwirtschaftlicher Fachbeitrag

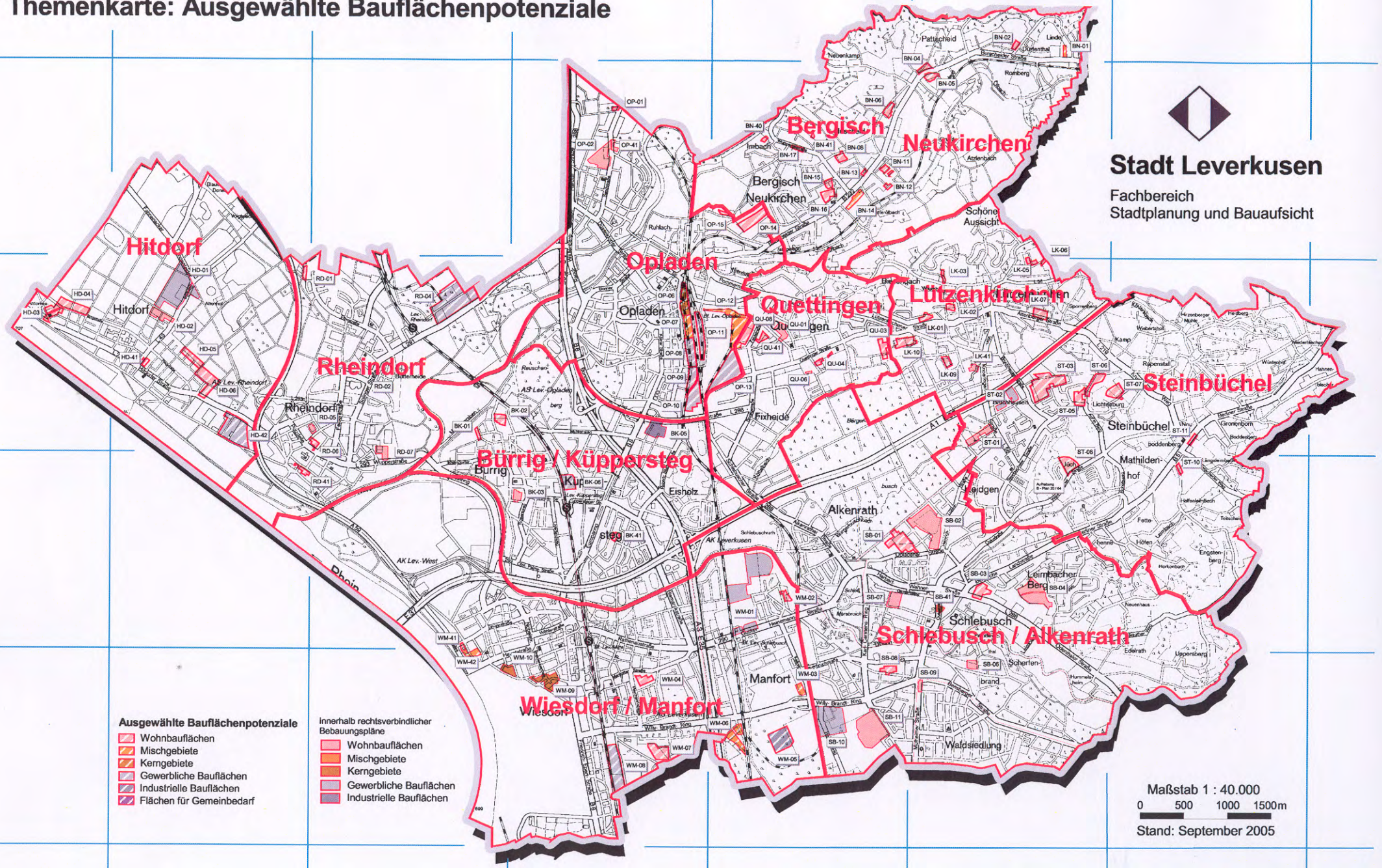
Im Juli 2002 wurde durch die Landwirtschaftskammer Rheinland ein landwirtschaftlicher Fachbeitrag mit ausführlichen Textteil und entsprechender kartographischer Darstellung vorgelegt, dessen Aussagen bei der Beurteilung neuer Flächenausweisungen berücksichtigt wurden. Dabei wurde die Situation der Landwirtschaft in Leverkusen, die Struktur der Betriebe, die Leistungen der Landwirtschaft und die Konsequenzen für die Bauleitplanung eingehend dargelegt. Bezogen auf den Vorentwurf wurde in zwei Karten dargestellt, inwieweit die Betriebe von den beabsichtigten Flächenentwicklungen betroffen sind.
Der landwirtschaftliche Fachbeitrag bildete so eine gute Grundlage, um mögliche Konflikte für die Landwirtschaft im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu minimieren.

3.7 Freiraumbezogene Freizeit- und Erholungseinrichtungen

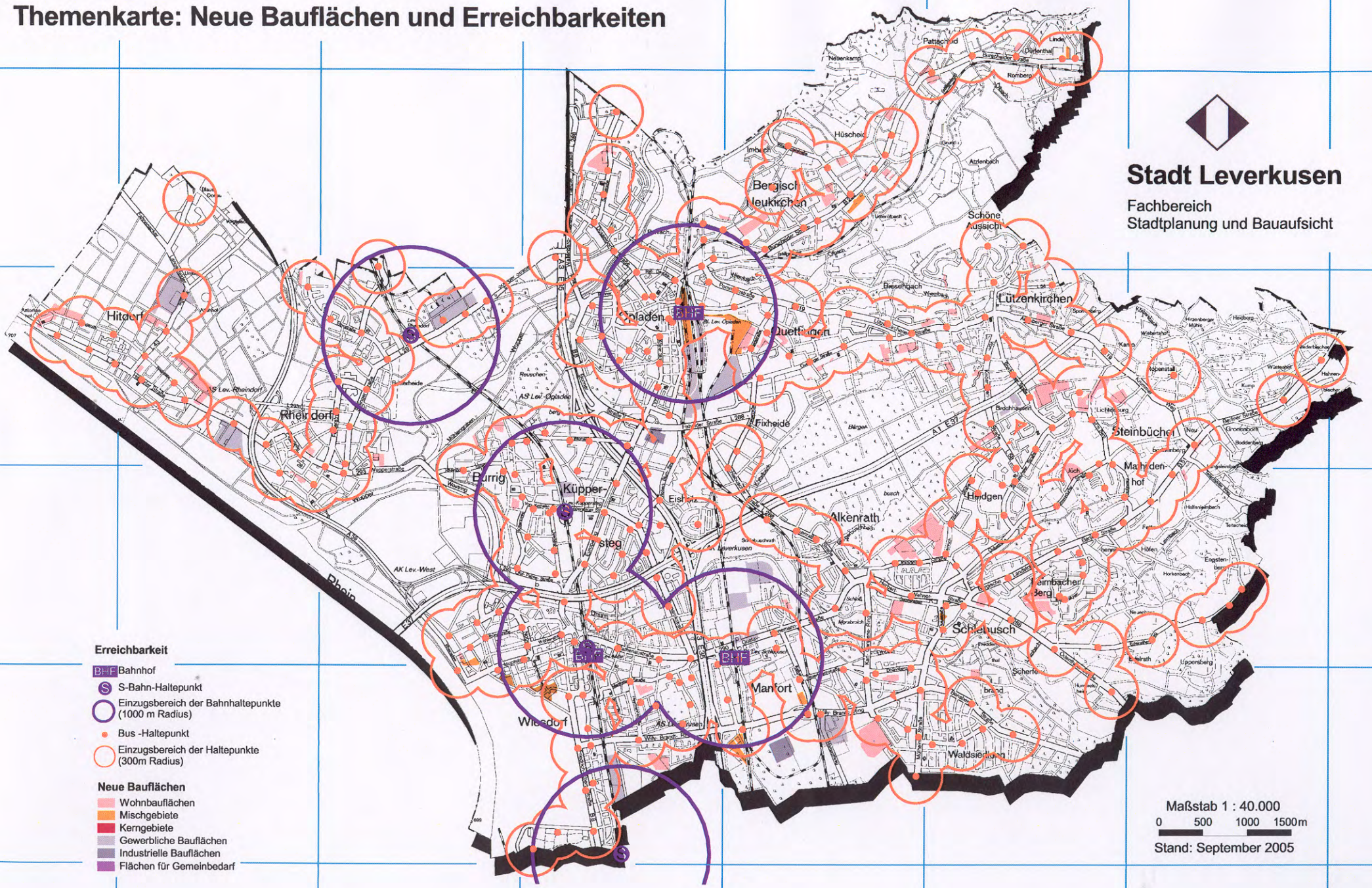
Leverkusen hat nach Befragungen (IfH 2000) der Bewohner und der Einpendler ein klares Image als Sportstadt. Zugleich wird Leverkusen von den Befragten auch als vielfältige Kultur- und Freizeitstadt eingeordnet, wobei diese Bewertung durch die Einwohner signifikant besser ausfällt als durch die Pendler.
Platz für größere kulturelle Veranstaltungen und Ausstellungen bieten sowohl das Forum als auch das Bayer-Erholungshaus. Daneben sind es aber auch die Festhalle am Opladener Platz und das Schloss Morsbroich, die regelmäßig mit Veranstaltungen aufwarten. Letzteres bietet, mit seiner Sammlung internationaler moderner Kunst, darüber hinaus einen besonderen Anziehungspunkt in Leverkusen und ist auch aus denkmalgeschichtlicher Sicht hervorzuheben. Historisch ähnlich bedeutsam sind die Villen Wuppermann und Römer. Ansonsten sind es vor allem Fachwerkhäuser aus vorindustrieller Zeit, die in der Leverkusener Denkmalliste ausgewiesen sind. Das historische Ensemble „Freudenthaler Sensenhammer“ wird aktuell zum Industriemuseum und Kommunikationszentrum ausgebaut.
Ein besonderes Potenzial zur Weiterentwicklung von Freizeit und Erlebnis für die Stadt insgesamt bietet das Areal südlich der BAB 1 zwischen Rhein und BAB 3 entlang der Dhünn. Ein Teil des Gebietes wird heute erfolgreich als "Sportpark Leverkusen" betrieben. Das gesamte Gebiet stellt eine zentrale Freizeitachse Leverkusens dar.

Es erstreckt sich vom Sportpark mit den schon heute bekannten „Freizeitspots“ BayArena, Dopatka-Halle und CaLevornia über das Forum, die Wiesdorfer Fußgängerzone mit dem Kinopolis Großkino, über das Bayer Erholungshaus mit Park in einem breiten Band bis zum Rheinufer, mit der Erschließung der Zwischenräume im Rahmen der Landesgartenschau 2005. Die Verbindung unterschiedlicher Freizeitangebote aus dem Bereich des Breiten- sowie auch Spitzensports, des Konsums und der Erholung bietet ein Nebeneinander aktiver sowie kontemplativer, regenerativer und eher mental anregender Freizeitmöglichkeiten.
Aus der gemeinsamen Betrachtung der in räumlicher Nähe verorteten Angebote ergibt sich die Chance, das Profil Leverkusens nicht nur als Sportstadt, sondern hinsichtlich einer Verbesserung des Freizeitimages scharfkantiger und damit einzigartiger zu zeichnen, wobei der Bereich Forum/Kinopolis/Stadtplatz Fr.-Ebert-Platz hierbei die Funktion eines Bindeglieds hat.
Die Bereitstellung ausreichender Sportflächen für die sportaktive Bevölkerung ist eine wichtige Aufgabe im Rahmen der gemeindlichen Daseinsvorsorge. Nicht nur Spitzensportler finden in Leverkusen gute Bedingungen, auch Freizeitsportler können zwischen vielen Angeboten auswählen. Mehr als 100 Sportvereine gewährleisten ein systematisches Training, und für Individualsportler bieten sich Fitnesspfad und ausgeschilderte Radrouten an; außerdem stehen eine Eisporthalle und fünf Bäder zur Verfügung.

Themenkarte: Ausgewählte Bauflächenpotenziale



Themenkarte: Neue Bauflächen und Erreichbarkeiten



Stadt Leverkusen

Fachbereich
Stadtplanung und Bauaufsicht

4. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die zukünftige Siedlungsentwicklung muss für ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohn- und Siedlungstypen, an Arbeitsstätten, Kultur- und Freizeiteinrichtungen bereitstellen, aber auch für eine nachhaltige Freiraumentwicklung sorgen, um damit eine hohe Lebensqualität in der Stadt zu gewährleisten.
Zur Umsetzung dieser Zielsetzungen ist vorgesehen, möglichst kompakte tragfähige Siedlungsstrukturen bei gleichzeitig größtmöglicher Erhaltung und Entwicklung der Freiraumqualitäten zu realisieren. Maßnahmen der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen unterstützen dieses Vorgehen. Behutsame Nachverdichtung, Umstrukturierung und Stadtumbau, ebenso wie die Aufstellung und Umsetzung eines integrativen Konzeptes im Rahmen eines kommunalen Bodenmanagements sind die in diesem Zusammenhang anzuwendenden Instrumente (siehe hierzu z.B. Handlungsprogramm Wohnen).

Wesentliche Ziele des Flächennutzungsplans sind:

- Räumliche Integration von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit als Grundlage für Funktionsmischung und für eine ausreichende Tragfähigkeit der Zentren.
- Entwicklung und Stützung der Stadtteilzentren als Basis einer wohnortnahen Grundversorgung.
- Vorrangige Umsetzung von Maßnahmen der Innenentwicklung, maßvolle Ergänzung durch Siedlungserweiterungen.
- Erhaltung wichtiger landschaftlicher Frei- und Erholungsräume sowie Grünverbindungen.
- Verbesserung der Grün- und Freiraumversorgung in den Stadtteilen.
- Gewährleistung einer leistungsfähigen ÖPNV- und Straßenanbindung.
- Förderung von Nachbarschaft und Identifikation in den Stadtteilen.

4.1 Bauflächen

4.1.1 Wohnbauflächen

Leverkusen soll als attraktiver Wohnstandort in der Region gestärkt werden und dadurch die Bevölkerungsentwicklung stabil halten. Hierzu zählt neben der Schaffung eines vielseitigen Wohnangebotes und der Verbesserung des baulichen Wohnungsstandards eine Aufwertung von Image und Freizeitwert der Stadt.
Dem Abwanderungstrend insbesondere junger Familien soll entgegengewirkt werden. Durch ein entsprechendes Angebot versucht Leverkusen, Haushalte mit Eigentumswünschen in der Stadt zu halten. Bis 2015 wird der Schwerpunkt des Wohnungsneubaus deshalb auf dem Eigenheimsektor liegen. Daneben ergibt sich ein weiterer Handlungsschwerpunkt aus dem demographischen Wandel mit spezifischen Anforderungen zum Wohnen im Alter.
Die Einführung eines kommunalen Bodenmanagements in Leverkusen soll eine marktgerechte, kontinuierliche Baulandbereitstellung von bezahlbarem Wohnbauland ermöglichen. Für ein kommunales Bodenmanagement sind ausreichende, planerisch ausgewiesene Flächen notwendig. Damit kann den zur Zeit hohen Verkaufspreisen für unbebaute Grundstücke und für Eigenheime in Leverkusen entgegengewirkt werden.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll sparsam erfolgen. Demnach sind vor der Inanspruchnahme von Erweiterungsflächen am Siedlungsrand bevorzugt Wohnflächenpotenziale im Innenbereich – z.B. durch Baulückenschließung, Gebäudean- und -ausbau, behutsame Nachverdichtungsmaßnahmen etc. – auszuschöpfen. Wohnungsmarktpolitik ist gleichzeitig auch Sozialpolitik. Nach wie vor bestehen quantitative und qualitative Ungleichgewichte und Versorgungsdefizite zwischen verschiedenen Nachfragegruppen. Im Vordergrund künftiger Planungen steht daher eine zielgruppenorientierte Wohnungspolitik, die den unterschiedlichen Ansprüchen der Bevölkerung gerecht wird.

Wohnbauflächenangebot im Flächennutzungsplan

Die Wohnbauflächen dienen überwiegend dem Wohnen einschließlich der Unterbringung wohnortnaher Grundversorgungseinrichtungen; eine weitere Differenzierung in reine, allgemeine oder besondere Wohngebiete soll der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten bleiben.

Dem bis 2015 prognostizierten Bedarf an neuen Wohnflächen von 125 ha steht das folgende Angebot an Flächen für eine Wohnnutzung im Flächennutzungsplan gegenüber:

Bauflächen für Wohnnutzungen			Anrechenbare Wohnbauflächen
Wohnbauflächen	~~114,8 ha~~ ***119,7 ha***		~~114,8 ha~~ ***119,7 ha***
Kerngebiet	7,3 ha	X 0,5 zur Hälfte anrechenbar	3,6 ha
Mischgebiet	~~16,3 ha~~ ***11,8 ha***	X 0,5 zur Hälfte anrechenbar	~~8,1 ha~~ ***5,9 ha***
Baulücken im Bestand / Nachverdichtungspotenziale	15,0 ha	X 0,5 zur Hälfte anrechenbar	7,5 ha
Gesamt			~~134,1 ha~~ ***136,7 ha***

Tabelle 2 „Bauflächenangebote für Wohnnutzungen“

Hinweis: Die auf Grund der Eigenart des Gebietes notwendigen Darstellungen von Sondergebieten mit Anteilen von Wohnnutzung werden mangels vorhandener Berechnungsparametern nicht in der obigen Tabelle aufgeführt und berücksichtigt.

In diesen Bauflächen sind ca. 15 ha an Nachverdichtungspotenzialen und kleineren Baulücken unter 0,5 ha enthalten, deren Bebaubarkeit erfahrungsgemäß oft Restriktionen wie Altlasten, mangelnde Verfügbarkeit usw. entgegenstehen. Es ist anzunehmen, dass sich im Planungszeitraum bis 2015 etwa die Hälfte dieser Grundstücke bebauen lässt.

Erfahrungen aus der Vergangenheit haben allerdings gezeigt, dass die Aktivierung von Potentialen im Bestand nur mit vergleichsweise großem Aufwand und Mühe zu leisten ist. Eingedenk dieses Umstandes wird durch die Darstellung

von ca. 7 ha Wohn- und Mischgebietsflächen im Bereich der genehmigten 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „neue bahnstadt opladen“ die stark angespannte Bedarfssituation im Bereich Wohnen etwas entspannt.
Bei Aktivierung aller zur Verfügung stehenden Potenziale kann der prognostizierte Bedarf an neuen Wohnflächen gedeckt werden.

In den nördlichen Bereichen der „neuen bahnstadt opladen“ soll durch die Darstellung von Wohnbauflächen die Entwicklung attraktiver, aufgelockerter Wohnquartiere vorbereitet werden. Aufgrund der in unmittelbarer Nachbarschaft angrenzenden Grünflächen und der Nähe zum Zentrum und Bahnhof Opladen sind sehr gute Standortvoraussetzungen für eine Wohnnutzung gegeben. Im nordöstlichen Bereich wird im Umfeld des Kulturausbesserungswerkes die Möglichkeit zu infrastrukturellen Versorgungs- und Folgeeinrichtungen geschaffen.
Im Bereich Lützenkirchen-Am Markt soll nach Aufgabe der Nutzung als Tennishalle respektive Mehrzweckhalle und dem geplanten Rückbau der Hochbauten und des Marktplatzes im Bereich der Änderung der Flächennutzungsplanung eine Wohnnutzung um den neuen Marktplatz entwickelt werden. Mit dem Wegfall der Tennishallen entfällt nicht nur die Möglichkeit der sportlichen Nutzung sondern auch die Möglichkeit der kulturellen Nutzung. Während die Tennishallennutzung noch von dem Betreiber fortgeführt wurde, haben weitere oder kulturelle Nutzungen der Hallen generell nicht stattgefunden. Es ist daher vorgesehen im Flächennutzungsplan die Ausweisung Sonderbaufläche - Mehrzweckhalle und Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - in Wohnbaufläche zu ändern.. Aus Gründen der Planeindeutigkeit wird das Symbol „Festplatz“ in dem Bereich des zukünftigen Marktplatz positioniert.

4.1.2 Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen werden im Flächennutzungsplan differenziert als Dorfgebiete (MD) nach §5 Baunutzungsverordnung (BauNVO), als Mischgebiete (MI) nach §6 BauNVO und als Kerngebiete (MK) nach §7 BauNVO dargestellt.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Als Dorfgebiete, also dorftypische Strukturen mit einem gleichberechtigten Nebeneinander von landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen, Handwerksbetrieben und Wohnen, sind im Entwurf vor allem die Außenortschaften im Bergischen Land dargestellt.
Dort liegen auch verschiedene Streubebauungen oder Splittersiedlungen im Freiraum, die auf Grund Ihres geringen Umfangs dem Außenbereich zugerechnet werden und deshalb im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt werden. Mit einer Freiflächendarstellung, z.B. „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Grünfläche“ wird in diesen Fällen zum Ausdruck gebracht, dass das betreffende Gebiet trotz vorhandener Siedlungsansätze nicht einer weiteren baulichen Entwicklung zugeführt werden soll; eine Beseitigung dieser Gebäude ist hier jedoch nicht beabsichtigt. Für die Splittersiedlungen besteht das planerische Ziel, eine Erweiterung der Bebauung über die äußeren Grenzen des gegebenen Zusammenhangs hinaus zu verhindern. Die Auffüllung eventuell vorhandener Baulücken innerhalb der Splittersiedlungen darf nur im Rahmen der bestehenden Wohnsiedlungsstruktur nach Maßgabe des § 35 BauGB erfolgen. Soweit diese Gebiete durch Bebauungsplan überplant werden, ist

der Siedlungsbestand in entsprechender Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO zu berücksichtigen.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Gemischten Bauflächen umfassen zum einen die klassischen Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereiche, die sich also vorrangig durch einen Mix aus Wohnen, Handel, Dienstleistungen und soziokultureller Infrastruktur auszeichnen; Lage und Ausdehnung dieser Zentrenbereiche (Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereiche) sind zusätzlich gekennzeichnet. Daneben sind auch die Teilräume der Stadt als Gemischte Bauflächen dargestellt, die vorrangig der Unterbringung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe dienen; in Einzelfällen betrifft dies auch Übergangszonen in Kleingemengelagen.
~~Neue Mischgebiete von insgesamt 16,3 ha sind in den Stadtteilen Bergisch Neukirchen, Wiesdorf, Manfort und Opladen dargestellt.~~
Neue Mischgebiete von insgesamt 10,8 ha sind in den Stadtteilen Bergisch Neukirchen, Wiesdorf, Manfort und Opladen dargestellt.
In den Mischgebieten kommt der Sicherung kundennaher Standorte für kleine Gewerbebetriebe eine besondere Bedeutung zu. Einzelprobleme, die sich aus dem engen räumlichen Nebeneinander von Wohnen und Handwerksbetrieben ergeben ***könnten, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.***

Aufgrund des Wettbewerbsergebnisses im Bereich der „neuen bahnstadt opladen“ und der Ergebnisse der Rahmenplanung sollen Mischgebiete in dem Bereich entlang der Werkstättenstrasse, im nordöstlichen Bereich, jeweils als nördliche Kanten der Grünverbindungen und im Bereich der Torstraße dargestellt werden.
Ziel der Planung ist es, dass die Grünzüge nicht durch Gebäuderückseiten sondern durch ansprechend gestaltete Vorderfassaden eingefasst werden. In den weniger attraktiven Nordlagen der Grünzüge soll diese Zielsetzung daher durch das günstigere Nutzungsspektrum eines Mischgebiets unterstützt werden.
Im Bereich der Torstraße wird ein Mischgebiet entsprechend der angrenzend bereits vorhanden Nutzung und der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes ausgewiesen.

Kerngebiete sind Siedlungsbereiche, die hohe bauliche Dichten aufweisen und vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen. Als Kerngebiet sind der Siedlungsschwerpunkte mit dem Hauptzentrum Leverkusen City (Wiesdorf) und den beiden Stadtbezirkszentren (Opladen und Schlebusch) dargestellt. Sie zeichnen sich durch einen Mix aus Wohnen, Handel, Dienstleistungen und soziokultureller Infrastruktur aus.
Neue Kerngebiets-Flächenpotenziale sind in Wiesdorf mit 4,0 ha, Opladen mit 2,9 ha und Schlebusch mit 0,4 ha dargestellt.

Urbane Gebiete
Im Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Leverkusen wird das Ziel einer stabilen Bevölkerungsentwicklung bis 2020 von rund 161.000 Einwohnern festgeschrieben. Tatsächlich wächst Leverkusen derzeit. In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 des IT.NRW wird für Leverkusen sogar ein Bevölkerungswachstum bis 2040 auf 173.600 Einwohner prognostiziert. Der Bevölkerungsanstieg führt zu einem anhaltenden Bedarf an Wohnflächen und damit zu einem zusätzlichen Bau-landbedarf. In der Baulandbedarfsprognose

von 2015 bis 2020 ist ein zusätzlicher Baulandbedarf von 123 ha Bruttobauland errechnet worden. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan mit Planungszeitraum bis 2015 weist ein Gesamtangebot an Wohnbauflächenpotentialen in Höhe von 76 ha aus (Stand: Februar 2016). Hierzu sind die Wohnbauflächenpotentiale der neuen bahnstadt opladen GmbH mit 5 ha hinzuzurechnen. Im Ergebnis dessen sind 42 ha an zusätzlichen Wohnbauflächen erforderlich, welche im Flächennutzungsplan bislang nicht dargestellt sind. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotentiale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden, um das städtische Ziel einer stabilen Wohnbevölkerung zu erreichen. Die Bevölkerung Leverkusens wird seit Jahren durchschnittlich älter. Dieser demographische Prozess wird sich in Zukunft fortsetzen und führt wahrscheinlich zu einem höheren Bedarf an Singlehaushalten. Um den demographischen Wandel in seiner Geschwindigkeit zu bremsen, sollen mit Baulandangeboten Entwicklungsspielräume geschaffen werden, damit „junge Haushalte“ Immobilien erwerben können und in der Stadt bleiben bzw. aufgrund des Angebotes nach Leverkusen ziehen. Die Stadt Leverkusen soll als Wohnstandort an Attraktivität gewinnen und zugleich zielgruppenspezifische Wohnangebote schaffen. Durch ein entsprechendes Angebot versucht Leverkusen, Haushalte mit Eigentums-wünschen in der Stadt zu halten. Bis 2020 sollen deshalb jährlich 250 Wohneinheiten als Eigenheime und 160 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen. Dies entspricht 225 Gebäuden in Eigenheimbauweise und ca. 30 Wohngebäuden in Geschossbauweise. Das Plangebiet (Flur 8, Flurstück 577) umfasst eine Größe von rund 21.000 m² bzw. 2,1 ha. Das auf dem Flurstück 577 der Flur 8 in der Gemarkung Opladen befindliche Plangebiet „nbso-Campus Leverkusen und Gewerbe“ erweist sich aus städtebaulicher Sicht insbesondere auch durch die unmittelbare Nähe zum Campus Leverkusen der Fachhochschule Köln zumindest teilweise als besonders geeignet für die Realisierung von studentischem Wohnen und weiteren Wohneinheiten in Form von Geschosswohnungsbau.

Die Nutzungen im neuen Quartier sollen sowohl eine funktionale Ergänzung der Hochschule, z. B. durch studentisches Wohnen, aber auch für andere Nutzungen zur Erweiterung der „neuen bahnstadt opladen“ als gemischt genutztes Stadtquartier insgesamt eröffnen. Zur Umsetzung dieser Planungsziele wird die Art der baulichen Nutzung zukünftig mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a (1) BauNVO typisiert. Nach der allgemeinen Zweckbestimmung dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Urbane Gebiete gehören damit zu den Mischgebietstypen der BauNVO. Gegenüber Mischgebieten nach § 6 BauNVO ist dieses dahingehend abzugrenzen, dass die Bedeutung der sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen nicht besonders hervorgehoben werden und die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss, d. h. eine Gleichwertigkeit und Gleichgewichtung der beiden Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe sowie anderen Nutzungen ist nicht vorausgesetzt. Die weniger vertretene Nutzungsart muss das Urbane Gebiet jedoch in einer Weise noch so prägen, dass der Charakter eines Baugebietes mit gemischter Nutzungs-struktur erkennbar ist. Weiterhin ist das Urbane Gebiet gegenüber Kerngebieten nach § 7 BauNVO, die vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen, sowie gegenüber Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO, die vorwiegend dem Wohnen dienen, abzugrenzen.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II sollen durch die Festsetzung des Gebietstyps Urbanes Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinräumliche, verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht und eine monofunktionale Gebietsentwicklung ausdrücklich vermieden werden. Beabsichtigt wird die Realisierung von verschiedenen Wohnnutzungen sowie Geschäfts- und Büroflächen schwerpunktmäßig im nördlichen Teil des Plangebietes. Der südliche Teil des Plangebietes soll von nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften sowie durch ein Parkhaus geprägt sein. Für die Realisierung bedarf es einer hohen Flexibilität in der räumlichen und zeitlichen Entwicklung des Quartiers. Die Nutzungsmischung innerhalb des Urbanen Gebietes ist vor diesem Hintergrund für das Plangebiet insgesamt zu erfüllen, so dass in einzelnen Baufeldern auch ausschließlich Wohnnutzungen oder Nichtwohnnutzungen entstehen können. Eine Einschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6a (2) BauNVO erfolgt nur hinsichtlich des Ausschlusses von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben, erotischen Sauna- und Massagebetrieben sowie Einzelhandelsgeschäften mit überwiegend Sex- und Erotiksortimenten im Sinne sonstiger Gewerbebetriebe. Ein Ausschluss dieser Art der sonstigen Gewerbebetriebe ist in erster Linie mit der Nähe zur Wohnnutzung und zur Wahrung des sozialen Friedens zu begründen. Gemäß dem Entwurf des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Leverkusen (cima Bertung + Management GmbH, Köln, 2018), vom Rat der Stadt Leverkusen als Konzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB am 07. Mai 2018 beschlossen, sind Vergnügungsstätten im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“ 2. Änderung zwar nicht explizit ausgeschlossen, im Sinne einer Gesamtbetrachtung der neuen Bahnstadt Opladen und zur Sicherung der verfolgten Entwicklungsziele sind Vergnügungsstätten aller Art jedoch auszuschließen. Die mit Vergnügungsstätten verbundenen negativen Auswirkungen (Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbildes durch besonders auffällige Gestaltung oder aggressive Lichtreklame, Wirkung als Fremdkörper im Straßenraum, Aus-strahlung des negativen Erscheinungsbildes auf benachbarte Betriebe, lange Öffnungszeiten auch an Wochenenden und in späten Abendstunden, höhere Mietzahlungsfähigkeit und damit Verdrängung von gebietsverträglichen höherwertigen Nut-zungen etc.) würden den städtebaulichen Zielen für die Entwicklung des Stadtquartiers aber entgegenstehen. In Abgrenzung zu Betrieben der Schank- und Speisewirtschaft, die zur Attraktivität des Gebietes beitragen, sind Vergnügungsstätten nicht mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar und werden daher als Nutzung ausgeschlossen.
Einzelhandelsbetriebe aller Art sind nach § 6a (2) Nr. 3 BauNVO im Urbanen Gebiet allgemein zulässig. Die Zulässigkeit wird jedoch dahingehend begrenzt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe durch § 11 (3) BauNVO ausgeschlossen sind. Den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen steht die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet nicht entgegen. Einer der wesentlichen Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes ist es, großflächige Betriebe mit zentren- bzw. nahversorgungrelevanten Sortimenten vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Das Plangebiet befindet sich zwar nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, dennoch ist gemäß des Einzelhandelskonzeptes die Ansiedlung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (kleinteilige Angebote mit i. d. R. ergänzendem Versorgungscharakter) auch außerhalb der

zentralen Versorgungsbereiche möglich, wenn diese bei entsprechender Standorteignung der Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung dienen. Zulässig sind ausschließlich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, wenn diese im Wesentlichen der Nahversorgung, der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen dienen.
Für alle Gewerbebetriebe ist der zulässige Störgrad mit „die Wohnnutzung nicht wesentlich störend“ bestimmt, d. h. die gewerbliche Nutzung ist auf solche Gewerbebetriebe beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Grundsätzlich gilt dabei das Rücksichtnahmegebot des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO, nachdem ein Vorhaben im Einzelfall unzulässig sein kann, obwohl der Störgrad grundsätzlich beachtet wird. Eine Konkretisierung erfolgt durch die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Zu berücksichtigen ist einerseits das Verhältnis von Wohnen zu anderen Nutzungen innerhalb des Urbanen Gebietes und andererseits das Verhältnis zu benachbarten Wohn- oder Gewerbegebieten. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde zum einen die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzungen innerhalb der Fläche des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes mit den bzgl. des Gewerbelärms kontingentierten, umliegenden Gebieten untersucht. Zum anderen wurde dargestellt, dass durch die neu geplanten gewerbelärmemittierenden Nutzungen im Plangebiet auch in der Umgebung die Vorgaben des derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplanes hinsichtlich der Gewerbelärmemissionen eingehalten werden. Weiterhin wurde die Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen mit den Wohnnutzungen im Plangebiet geprüft. Auf Grundlage der Kontingentierung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde geprüft, welche Immissionen durch den Gewerbelärm der umliegenden Teil-flächen im Plangebiet theoretisch möglich wären. Demnach ergibt sich für die geplante Wohnnutzung ein Immissionskontingent, welches den Immissionsrichtwert der TA Lärm 2018 für Urbane Gebiete nicht überschreitet und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit der südlich benachbart entstehenden Fachhochschule wurde im Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung dahingehend getroffen, dass eine Nutzungsaufnahme der baulichen Anlagen (insbesondere Wohnnutzung) gemäß § 82 (1) BauONW im nördlichen Teil des Plangebietes erst zulässig ist, nachdem der südliche Gebäudekomplex abschirmend errichtet worden ist. Damit wird dem Rücksichtnahmgebot des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO insofern Rechnung getragen, dass im Anwendungsbereich der TA Lärm nicht die Möglichkeit besteht, der durch einen Gewerbebetrieb verursachten Überschreitung der Immissionsrichtwerte bei einem Wohnbauvorhaben durch Anordnung von passivem Lärmschutz zu begegnen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme führt die geplante Bebauung in der Umgebung zu keiner Einschränkung der kontingentierten Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

4.1.3 Gewerbliche Bauflächen

Der Flächennutzungsplan stellt für Gewerbe im Wesentlichen eine konzentrierte Entwicklung in wenigen größeren Entwicklungsbereichen dar. Das Stadtgebiet in den Flussebenen bietet gegenüber den Stadtbereichen im Bergischen Land insbesondere aufgrund der geomorphologischen Eigenschaften und der direkten Anbindung an das regionale Straßennetz deutliche Vorteile für gewerbliche Flächennutzungen.

Die zur Verfügung stehenden größeren Flächenpotenziale liegen daher insbesondere in den Stadtteilen Manfort, Rheindorf, Hitdorf, Schlebusch und Opladen und sind zu einem erheblichen Anteil bereits im alten Flächennutzungsplan enthalten.
~~Insgesamt umfasst der Flächennutzungsplan-Entwurf 97 ha gewerbliche Bauflächenpotenziale, davon 8,4 ha Industriegebiet.~~
Insgesamt umfasst der Flächennutzungsplan 84,1 ha gewerbliche Bauflächenpotenziale, davon 12,1 ha Industriegebiet.
Die Gewerblichen Bauflächen dienen vorwiegend der Unterbringung von Industrie- und Gewerbebetrieben; und zwar vorwiegend solcher Betriebe und Einrichtungen, die aufgrund ihrer spezifischen Standortanforderungen in anderen Baugebieten nicht untergebracht werden können bzw. dort unzulässig sind. Sie werden im Flächennutzungsplan aufgrund ihres Charakters, ihrer Umgebung, der Nähe von Wohn- und Mischgebieten und damit unterschiedlicher Immissionsverträglichkeiten in
- Gewerbegebiete (GE),
- Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung (GE*),
- Industriegebiete (GI) und
- Industriebetriebe mit eingeschränkter Nutzung (GI*)

differenziert.
Die Gewerbegebiete und Industriegebiete mit eingeschränkter Nutzung liegen in der Regel im Bestand oder im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die bereits Einschränkungen der zulässigen Nutzungen im Hinblick auf nahegelegene Wohngebiete vorsehen; auch für Neuplanungen sind solche Einschränkungen nach Abstandserlass NW aus Gründen des Immissionsschutzes im Einzelfall erforderlich.

Mit der Umsiedlung des Betriebes der „Plasser AG“ konnte ein letztes Relikt des früher durch die Bahnnutzung geprägten Bereiches der „neuen bahnstadt opladen“ gerettet werden. Da es sich hier um einen Industriebetrieb mit Bahnbetrieb auf dem Betriebsgrundstück handelt, wird der Bereich als eingeschränktes Industriegebiet dargestellt. [Der beschriebene Bereich ist von der Genehmigung der 1. Flächennutzungsplanänderung ausgenommen, da für diesen Bereich noch keine Freistellung von Bahnbetriebszwecken vorliegt.]

Die Anforderungen des Handlungsprogramms Gewerbe können mit dem dargestellten Gewerbebaulandangebot des Flächennutzungsplans nur bedingt erfüllt werden. Nach der Bürgerbeteiligung und nach dem Abgleich mit anderen Belangen waren Modifizierungen erforderlich, um die angestrebten Flächenmengen und -qualitäten der Zielprognose erreichen zu können.

Ein erheblicher Teil der gewerblichen Flächenangebote sind bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert.

Im Bereich südlich Olof-Palme-Str sollen die genehmigten Nutzungen Baumarkt und Gartencenter 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.

Das zurzeit noch in Teilen genutzte Postgelände soll eine seiner Lagegunst entsprechenden Entwicklung als neues Stadtquartier zugeführt werden. Diese städtebauliche Neuordnung und die erforderlichen Verkehrsmaßnahmen sind planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern.
Das Postgelände in Leverkusen-Wiesdorf präsentiert sich heute als städtebaulich wenig attraktiver Bereich unmittelbar südlich des Bahnhofs Leverkusen-Mitte und des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB). Angesichts der zentralen Lage in der Innenstadt Leverkusens und der Standortqualität am hochfrequentierten Knotenpunkt des überregionalen, regionalen und städtischen öffentlichen Verkehrs stellt sich das Areal als minder- und nicht mehr zeitgemäß genutzt dar. Das Postgelände liegt – vom Bahnhof Leverkusen-Mitte mit dem ZOB kommend – in südlicher Nachbarschaft zum wichtigsten Entrée der „City Leverkusen“. Ohne eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Postgeländes werden der Stadteingang und das Stadtbild vom Bahnhof bzw. der Bahnstrecke auch weiterhin erheblich in ihrer Attraktivität beeinträchtigt.
Ziel der 21. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu Umsetzung des Vorhabens auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden. Dazu ist die bestehende Darstellung eines Kerngebiets (MK) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) zu ändern. Die bisherige Darstellung als Kerngebiet (MK) wird aufgegeben. Insbesondere sollen im Plangebiet keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen oder zentrale kulturelle Einrichtungen angesiedelt werden und der Umfang der Einzelhandelsnutzung stark begrenzt werden. Außerdem soll für die verbindliche Bauleitplanung nicht die Möglichkeiten eröffnet werden, allgemeine Wohnnutzungen zuzulassen.

4.1.4 Sonderbauflächen

Die Sonderbauflächen umfassen diejenigen Bauflächen im Stadtgebiet, die sich von den übrigen Baugebietstypen nach §§ 2 bis 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wesentlich unterscheiden; sie werden unterschieden in Sondergebiete, die der Erholung dienen (gem. §10 BauNVO) und sonstige Sondergebiete (gem. § 11 BauNVO).

Sondergebiet '“Erholung-Tageserholungsanlage“
Als Sondergebiet „Erholung-Tageserholungsanlage“ sind die Infrastruktureinrichtungen (Kiosk, Parkplatz) der Tageserholungsanlage in Hitdorf dargestellt.

Sondergebiet „Wochenendplatz“
Als Sondergebiet „Wochenendplatz“ sind in Steinbüchel (Schnorrenberg) und in Steinbüchel (Hahnenblecher) bestehende Ferienhausgebiete dargestellt.

Sondergebiet '“Sport“
Große Sportflächen mit einer Ansammlung verschiedenartiger baulicher Anlagen (z.B. BayArena, Sportpark) werden als Sondergebiet „Sport“ mit der besonderen Zweckbestimmung für sportliche Nutzungen dargestellt; wegen der starken baulichen Prägung und der Größe des Gebiets kommt hier eine Darstellung als Grünfläche nicht in Frage.
Insgesamt sind 12 Sondergebiete „Sport“ dargestellt:

- Manfort (Stadion und Sporthalle)
- Manfort (Schießanlage)
- Manfort (östlich Mauspfad)
- Manfort (nördlich Hans-Gerhard-Straße)

- Opladen (Sportplatz und Tennisplätze)
- Bürrig (Sporthalle)
- Bürrig (nördl. von-Ketteler-Straße)
- Küppersteg (Sporthalle, Eissporthalle)
- Küppersteg (Sportpark, Bayer Arena, etc.)
- Lützenkirchen (Reitplatz)
- Schlebusch-Nord (Tennishalle).
- CaLevornia.

Sondergebiet „Betriebswohnungen“
Ein Sondergebiet „Betriebswohnungen“ befindet sich östlich der Bayer AG in Wiesdorf. Diese Betriebswohnungen sind dem östlich befindlichen Werk zugeordnet und unterliegen aufgrund der historisch gewachsenen Gemengelage einer entsprechenden Vorbelastung. Die „Beamtenkolonie“ wurde Anfang des letzten Jahrhunderts für leitende Betriebsangehörige gebaut und steht unter Denkmalschutz.

Sondergebiet '“Großflächige Handelsbetriebe“
Als Sondergebiete „Großflächige Handelsbetriebe“ werden gemäß Handlungsprogramm „Einzelhandel“ vorhandene großflächige Handelsbetriebe dargestellt, um eine zentrenunschädliche Steuerung des Einzelhandels zu ermöglichen. ~~Im übrigen Stadtgebiet soll keine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe erfolgen.~~

~~In Ihrem Bestand wurden folgende Betriebe berücksichtigt:~~

Folgende Bereiche werden dargestellt:

SO H 1	- „Baumarkt“
	Betrieb: Bau- und Heimwerkerfachmarkt „Karl-Ulitzka- Straße.“ Verkaufsfläche: 9.615 qm.
	~~Betrieb: Bau- und Gartenfachmarkt „Olof-Palme-Straße“ Verkaufsfläche: 8.100 qm~~
SO H 2	- „Möbelmarkt“
	Betrieb: Möbelhaus Verkaufsfläche: 10.000 qm Die in der Sonderbaufläche zulässigen Nebensortimente werden auf eine Verkaufsfläche von 700 m² begrenzt.
SO H 3	- „Einzelhandel“
	Betrieb: SB-Warenhaus „Stixchesstrasse“ Verkaufsfläche: 10.000 qm
	Betrieb: Verbrauchermarkt „Pommernweg“ Verkaufsfläche: 1.735 qm
	Bereich „Von-Ketteler-Straße“ Verkaufsfläche: 2.900 qm (großflächige Handelsbetriebe)
SO H 5	***„Autohaus“***

Tabelle 3 „Sondergebiete – Großflächige Handelsbetriebe“

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ im Bereich Wuppertalstraße

Um gemäß den Zielen der Planung die Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters zu ermöglichen, wird im Flächennutzungsplan die Darstellung Sondergebiet SO H-N „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ gewählt. Um die Beeinträchtigung auf die zentralen Versorgungsbereiche möglichst gering zu halten wird der Betrieb auf Vollsortiment-Supermarkt und eine maximale Verkaufsfläche von 1.400 m² begrenzt. Diese Ziele werden durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen auf der nachfolgenden Planungsebene abgesichert.

Sondergebiet "Großhandel"

SO H 4	- „Großhandel“
	Betrieb Metro Verkaufsfläche: 13.000 qm

Sondergebiet „Sporthafen“
Ein Sondergebiet „Sporthafen“ ist in Hitdorf dargestellt.

Sondergebiet „Gastronomie“
Als Sondergebiet „Gastronomie“ ist eine Fläche in Wiesdorf-West am Rhein dargestellt, in der neben der Parkinfrastruktur des Rheinparks bzw. der Landesgartenschau 2005 auch das Vereinsheim des Vereins für Kanusport Bayer Leverkusen e. V. 1922 untergebracht sind.

Sondergebiet „Kultur“
Drei Sondergebiete „Kultur“ sind im Flächennutzungsplan dargestellt.
- Wiesdorf (Erholungshaus)
- Wiesdorf-West (Bürgerhalle)
- Schlebusch-Süd (Freudenthaler Sensenhammer)

Sonstige Kultureinrichtungen wie z. B. Forum und Schloß Morsbroich sind in Kerngebiets- bzw. Gemeinbedarfsflächen eingebettet.

Sondergebiet '“Mehrzweckhalle“
Als Sondergebiete '“Mehrzweckhalle“ sind in Quettingen (westl. der Kolbergerstraße) ~~und in Lützenkirchen (östlich des Marktplatzes)~~ die vorhandenen Mehrzweckhallen dargestellt.

Sondergebiet „Friedhofsaffine Nutzung“ Ein Sondergebiet „Friedhofsaffine Nutzung“ ist in Küppersteg am Mühlenweg dargestellt, wo neben dem Friedhof Reuschenberg spezifische Ergänzungsanlagen (Friedhofsgärtnerei, Steinmetzbetriebe) untergebracht sind.

Sondergebiet "Büro / Tagung"
Als Sondergebiet „Büro/ Tagung“ ist eine Fläche südöstlich des Innovationspark Leverkusen dargestellt.

~~Sondergebiet "Freizeit" [im Bereich der neuen bahnstadt opladen]~~
~~Das denkmalgeschützte Kesselhaus innerhalb des Grünzuges ist aufgrund seiner baulichen Spezifika nicht einfach einer anderen Nutzung zuzuführen. In der Vergangenheit hatte sich in anderen Gebäuden auf dem Gelände der Neuen~~

~~*Bahnstadt Opladen eine Kletterhalle angesiedelt. Diese Nutzung könnte beispielsweise in dem Kesselhaus untergebracht werden. Andere Nutzungen aus dem Bereich „Freizeit“, „Sport“ oder „Kultur“ die den besonderen Anforderungen des Denkmalschutzes genügen, wären ebenfalls im Kesselhaus vorstellbar. Aus diesem Grund wurde die Darstellung Sondergebiet „Freizeit“ gewählt.*~~

Sondergebiet „Baudenkmal Kesselhaus“
Für die Umnutzung des Baudenkmals Kesselhaus kommen nur Nutzungen in Frage, die auf die besondere Charakteristik des Denkmals Rücksicht nehmen und mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar sind.Um diese gemischte Nutzung mit den Belangen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen, ist ein „maßgeschneidertes“ Nutzungskonzept notwendig. Es wird daher ein Sondergebiet „Baudenkmal Kesselhaus“ dargestellt.

Sondergebiet "Hochschule" [im Bereich der neuen bahnstadt opladen]
Mit der Ansiedlung der Fachhochschule Köln, Campus Leverkusen kann zum einen eine wichtige Bildungsinstitution innenstadtnah positioniert werden, zum anderen können auch hier Bestandsbauten des ehemaligen Ausbesserungswerkes weiterhin genutzt werden und Ort und Geschichte erlebbar machen. Neben dem originären Gebäude der zukünftigen Hochschule werden mit der Darstellung der Sondegebiete „Hochschule“ Möglichkeiten geschaffen, hochschulnahe Einrichtungen, oder Ausgründungen aus dem Hochschulbereich unterzubringen.
Entlang der Bahntrasse können attraktive Büro- und Dienstleistungsnutzungen angesiedelt werden, deren Baukörper eine zusätzliche Abschirmung des Bahnlärms bewirken.

Sondergebiet „Handel – Einzelhandel“ [im Bereich der neuen bahnstadt opladen]
Im nördlichen Bereich der Westseite der „neuen bahnstadt opladen“ wird aufgrund der dort vorrangig geplanten Nutzungen ein Sondergebiet „Handel – Einzelhandel“ dargestellt.

Sondergebiet „Dienstleistung“ [im Bereich der neuen bahnstadt opladen]
Im Anschluss an das Sondergebiet „Handel – Einzelhandel“ sollen die kerngebietstypische Nutzungen wie Einzelhandel und Wohnen ausgeschlossen werden, infolgedessen wurde ein Sondergebiet „Dienstleistung“ dargestellt.

Sondergebiet Gesundheitspark

Aufgrund der gewerblichen Entwicklung im Gesundheitsbereich und der damit verbundenen geplanten Festsetzung eines Sondergebietes „Gesundheitspark“ im parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren Nr. 193/III „Gesundheitspark Leverkusen“ ist geplant, die heutigen Klinikflächen im Flächennutzungsplan ebenfalls als „Sondergebiet Gesundheitspark“ darzustellen.

Das städtebauliche Konzept, das dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan zugrunde liegt, schließt die Erweiterungsplanungen des zentralen Klinikums (Zielkonzept 2020) ein, und zeigt darüber hinaus langfristige Erweiterungsmöglichkeiten auch über 2020 hinaus auf. Die Zielplanung des Klinikums verfolgt weiterhin das ursprüngliche Ziel der Konzentration der medizinischen und pflegerischen Funktionen des Klinikums am Hauptgebäudekomplex 1. In einem

ersten Schritt ist u. a. die Aufstockung des Funktionstraktes (Gebäude 1.Y) um 3 Pflegeetagen vorgesehen.
Innerhalb des „Sondergebietes Gesundheitspark“ erfolgt ergänzend die Darstellung „Hubschrauberlandeplatz“ als Einzelsymbol, um die langfristige Zielsetzung der Stadt zu demonstrieren.

Die Notwendigkeit eines Landeplatzes ergibt sich aus der Versorgungsstufe des Krankenhauses. Ein Klinikum dieser Größenordnung benötigt für die optimale Versorgung von Schwerverletzten einen Hubschrauberlandeplatz. Hierfür ist ein Dachlandeplatz auf dem Hauptgebäude alternativlos, da hier die erforderlichen kurzen Wege zur Intensivmedizin und den OP-Räumen gegeben sind.

Der Zeitpunkt der Realisierung steht nicht fest; kurz- bis mittelfristig wird das Klinikum keinen Hubschrauberlandeplatz planen. Planungsrecht für einen Landeplatz kann der Flächennutzungsplan nicht schaffen, da die Zulässigkeit nach Luftfahrtrecht erfolgt und die Zuständigkeit bei der Bezirksregierung Düsseldorf liegt.

Für den geplanten Hubschrauberdachlandeplatz wird daher bei Bedarf - unabhängig von den Bauleitplanverfahren - eine Eignungsprüfung durchgeführt, für die die Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) zuständig ist. Die Eignungsprüfung wird durch einen Sachverständigen in Zusammenarbeit mit den Architekten des Klinikums und weiteren Fachgutachtern (FFH-Verträglichkeit, Artenschutz, Immissionsschutz) erstellt. Die Eignungsprüfung ist Voraussetzung für die luftfahrtrechtliche Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf.

Parkhaus
Weiterhin ist für die beiden Parkhäuser im Einfahrtsbereich des Gesundheitsparks, von denen eines im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Möglichkeit der Aufstockung erhält, das Symbol für „öffentliches Parkhaus“ dargestellt.

Sondergebiet „Nahversorgungszentrum, Dienstleistungen und Wohnen“ in Steinbüchel.

Aufgrund der vorhabenbezogenen Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit arrondierenden Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie Wohnungen, ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ die Festsetzung eines Sondergebietes geplant. Hieraus ergibt sich ebenfalls die Darstellung als Sondergebiet im FNP. Dadurch wird das Wohnraumangebot ausgebaut sowie der Versorgungsbereich „Fettehenne“ gestärkt. Das Einzelhandelskonzept sieht eine Ergänzung und Erweiterung der wohnortnahen Grundversorgung vor, sodass das Sondergebiet mit dem Konzept einhergeht.

Sondergebiet „Wellpappenwerk“ in Quettingen.
Die mitten im Stadtteil Quettingen ansässige Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG will kurzfristig ihre standortbezogenen Erweiterungsabsichten realisieren. Der dazu erforderliche projektbezogene Angebotsbebauungsplan Nr. 256/II „Quettingen - nördlich der Herderstraße und westlich der

Maurinusstraße“ soll mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes SO „Wellpappenwerk“ dazu unter Berücksichtigung der Gemengelage und der berechtigten Schutzinteressen der Nachbarschaft die Voraussetzungen schaffen. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu entsprechen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Darstellung eines Sondergebietes „Wellpappenwerk“ gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 11 i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO, ergänzt durch eine Grünfläche im nördlichen und nordwestlichen Grenzbereich zur angrenzenden Wohnbebauung, geplant.

4.2 Gemeinbedarfsflächen

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches sind als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt (z.B. Schulen, Krankenhäuser, konfessionelle Einrichtungen, Sportstätten, Museen, Alten-, Jugend- und Kindereinrichtungen).
Nach aktueller Überprüfung der jeweiligen Fachentwicklungspläne für die soziale Infrastruktur sind keine wesentlichen zusätzlichen Darstellungen über bestehende Gemeinbedarfsflächen hinaus notwendig.
Kleinere, dezentrale Gemeinbedarfseinrichtungen, die in Wohn- oder Mischgebieten im Regelfall allgemein zulässig sind und der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienen, werden nicht flächenhaft, sondern deren Standorte werden lediglich als Symbol dargestellt.
Vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für Leverkusen ist rein quantitativ mit keinem wesentlichen neuen Bedarf zu rechnen. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan wirkt Bevölkerungsverlusten entgegen, stützt die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastrukturen und verhindert in vielen Stadtteilen deren Rückbau. Die behutsame Stadtentwicklung wird die vorhandene Infrastruktur nicht überlasten, vielmehr können sektorale Bedarfe durch Umnutzung oder Erweiterung der bestehenden Einrichtungen gedeckt werden. Stellenweise wird mit Mängeln in der Infrastrukturnutzung zu rechnen sein, die punktuell eine Umnutzung oder eine Änderung der Einzugsbereiche zur Folge haben können.
Insbesondere die zu erwartenden Veränderungen in der Alters- und Sozialstruktur werden möglicherweise zu räumlichen Verschiebungen zwischen den einzelnen Stadtteilen in Leverkusen führen (v.a. im Senioren-, Schul- und Kindergartenbereich). Dies schafft neue Voraussetzungen für die Infrastrukturversorgung der Bevölkerung Leverkusens.

Schulen

Bildung sowie Aus- und Weiterbildung gehören zu den wichtigsten kommunalen Dienstleistungen im schulischen Bereich. Zum Schulstandort Leverkusen gehören 47 städtischen Schulen (28 Grundschulen, 4 Hauptschulen, 4 Sonder- und Förderschulen, 3 Realschulen, 4 Gymnasien, 2 Berufskollegs, 2 Gesamtschulen), eine Zweckverbandsschule im berufsbildenden Bereich, ein Gymnasium in kirchlicher Trägerschaft, eine Werkschule der Bayer AG und seit dem 1. April 2000 auch ein Studienzentrum der Fern Universität Hagen.
Das nach der nunmehr beabsichtigten Flächennutzungsplanung sich ergebende zusätzliche Schüleraufkommen kann in den Leverkusener Schulen beschult werden. Die wohnortnahe Beschulung der Grundschülerinnen und Grundschüler wird ebenfalls nicht beeinträchtigt. Daher wird im Flächennutzungsplan kein neuer Schulstandort dargestellt.

Bei Flächen, die fast vollständig durch ein Symbol überlagert werden, entfällt die flächige Darstellung.
Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in Schlebusch benachbart zum Freiherr-vom-Stein-Gymnasium die Darstellung Grünfläche überlagert mit dem Symbol Parkplatz in eine Darstellung Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulische Einrichtung“ überlagert mit dem Symbol „Parkplatz“ geändert.
Für Schulauslagerungen im Zuge von Sanierungen (z. B. Raumbedarf Hugo-Kükelhaus-Schule) soll der bislang mit einer als Flüchtlingsunterkunft in Containerbauweise bebaute Parkplatz Im Bühl für eine schulische Nutzung in Anspruch genommen werden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie „Sportliche Einrichtung/Sportplatz“ überlagert mit dem Symbol „Parkplatz“ dar.

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Auf der Grundlage einer Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Kindergartenplätzen werden folgende zusätzliche Kindergärten vorgesehen:

- Steinbüchel (Derrsiedlung)
- Bergisch Neukirchen (Nähe des Ortskerns)
- Schlebusch-Süd/ Waldsiedlung (Nähe des Ortskerns)
- Quettingen (Quettinger Straße/ Feldsiefer Weg)

~~20~~ ***21*** Jugendeinrichtungen sowie 9 Alteneinrichtungen (stationäre Pflegeeinrichtungen anhand der Pflegebedarfsplanung) sind im Flächennutzungsplan dargestellt.
Für Opladen ist zunächst von einem Bedarf für eine weitere Kindertagesstätte mit sechs Gruppen ausgegangen worden. Als Standort für die neue Kindertagesstätte ist die Konversionsfläche (ehemalige Bahnfläche) südlich des neuen Henkelmännchen-Platzes fokussiert worden. Diese Fläche liegt zentral im Stadtgebiet und ist an das städtische Verkehrsnetz (auch fußläufig) gut angebunden.
Der Bebauungsplan Nr. 253/II „Opladen – nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz“ wird als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Im Flächennutzungsplan sind Sportflächen und Bäder innerhalb der Grünflächen mit einem Symbol gekennzeichnet. Dabei wurden die Flächen im Einzelnen nicht abgegrenzt. Dies erfolgt bei der daraus zu entwickelnden Bebauungs- bzw. Detailplanung. Die Sportflächen werden nicht nach verschiedenen Sportarten unterschieden; diese Festlegung bleibt der späteren Planung vorbehalten. Schulsportanlagen werden nicht gesondert dargestellt.
In einer Bestandsuntersuchung Anfang der neunziger Jahre wurde der Sportflächenbestand im Stadtgebiet untersucht. Dieser Datenbestand wurde zur Grundlagenerarbeitung 2003 überarbeitet und aktualisiert.
Aufgrund des geänderten Sportverhaltens in der Bevölkerung und der damit einhergehenden empirischen Untersuchungen ist eine Bedarfsermittlung sehr aufwändig. Die Erarbeitung eines Sportflächenentwicklungsplanes ist für die Zukunft dringend notwendig. Hierbei müssten neue und unkonventionelle Sporträume, die veränderte Sportnachfrage und die Einbeziehung bislang nicht genutzter Infrastrukturen Berücksichtigung finden.

Die Ergebnisse der Planwerkstätten Hitdorf, Bergisch Neukirchen und Steinbüchel und die zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung in Hitdorf bzw. Bergisch Neukirchen führen zu dem Schluss, jeweils ein Erweiterungspotenzial an Sportflächen in Hitdorf und Bergisch Neukirchen im Flächennutzungsplan darzustellen.

Für den Bereich Bürrig besteht aufgrund des Wegfalls der Sportplatzanlage Heinrich-Claes-Straße ein Erweiterungsbedarf in unmittelbarer Nachbarschaft der Heinrich-Lützenkirchen-Sportanlage. Erkenntnisse über Entwicklungsbedarfe in anderen Stadtteilen liegen nicht vor.

Bäder

Im Stadtgebiet sind z.Z. folgende Hallenbäder in Betrieb:
- Küppersteg: Hallenbad Robert-Blum-Straße
- Opladen: Hallenbad Herzogstraße
- Bergisch Neukirchen: Hallenbad Wuppertalstraße.

Das Hallenbad an der Robert-Blum-Straße und das Hallenbad an der Wuppertalstraße werden fast ausschließlich für den Vereins- und Schulsport genutzt.
Nach dem derzeitigen Bäderkonzept ist die Zielrichtung, im Bereich des Freibades Wiembachtal ein neues Hallenbad zu errichten, das Hallenbad Herzogstraße soll aufgegeben werden

4.3 Freiraum: Grünflächen, Landwirtschaft, Wald, Ausgleichsflächen, Wasserflächen, Aufschüttungen und Abgrabungen

4.3.1 Grünflächen

Die Grünflächen werden in der Regel hinsichtlich ihrer vorrangigen Zweckbestimmungen differenziert. Der Katalog der Zweckbestimmungen umfasst in Anlehnung an die Planzeichenverordnung folgende Zweckbestimmungen:
- Parkanlage
- Sportliche Einrichtung/ Sportplatz
- Spielplatz
- Spielplatz im öffentlichen Grün
- Bolzplatz
- Freizeitbad
- Dauerkleingärten
- Friedhof
- Festplatz und
- Grabeland.

Durch die Umgestaltung der Dhünnaue im Rahmen der Landesgartenschau 2005 entsteht ein neuer attraktiver Grüngürtel und Park am Rhein.

Im Bereich der „neuen bahnstadt opladen„ werden zentrale Grünflächen dargestellt, die das „Rückgrat“ der künftigen Flächenentwicklung bilden. Sie sichern u.a. die Qualität für die künftigen Wohngebiete und bilden darüber hinaus sinnvolle Nutzungs- und Abschnittsgrenzen bei der Entwicklung.
Die Darstellung erfolgt generell als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Bei der weiteren Differenzierung der Planungen können sich zusätzliche Zweckbestimmungen, wie z. B. „Spielplatz“ ergeben, diese sollen jedoch erst im Zuge der Konkretisierung der Standorte ergänzt werden.

Die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan im Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes „südlich Platanenweg“ von einer Wohnbaufläche in eine Grünfläche dient der langfristigen Sicherung des Bereiches als Grünlandfläche und folglich dem Ausschluss von Bebauung.

Bereits seit 1912 besteht der Carl-Duisberg-Park, der in unmittelbarer Nähe des Bayerwerks gelegen ist. Etwas später datiert ist der Stadtpark in Wiesdorf, der in den 30er Jahren eingerichtet wurde. Ebenfalls in Wiesdorf liegt der Park am Erholungshaus der Bayer AG. Sowohl dem Zwecke der Naherholung als auch der Bildung dient der Wildpark Reuschenberg.
Der Park an der Villa Wuppermann, einer gut besuchten Begegnungsstätte im Stadtteil Schlebusch, wurde nach dem Erwerb durch die Stadt Leverkusen 1987 unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten umgewandelt. Das ehem. Landhaus liegt inmitten einer großzügigen Parkanlage, die ursprünglich im Stil eines englischen Landschaftsgartens angelegt wurde."

Sportliche Einrichtungen

Im Flächennutzungsplan sind Sportflächen und Bäder innerhalb der Grünflächen mit einem Symbol dargestellt. Dabei wurden die Flächen im Einzelnen nicht abgegrenzt. Dies erfolgt bei der daraus zu entwickelnden Bebauungs- - bzw. Detailplanung.
In einer Bestandsuntersuchung Anfang der 90er Jahre wurde der Sportflächenbestand im Stadtgebiet untersucht. Dieser Datenbestand wurde zur Grundlagenerarbeitung 2003 überarbeitet und aktualisiert.
Im Stadtgebiet sind zur Zeit folgende Freizeit- und Freibäder in Betrieb:

- Opladen: Freibad, Wiembachtal
- Schlebusch: Freibad, Auermühle
- Wiesdorf: Freizeitbad Calevornia.

Spielflächen

Im Flächennutzungsplan werden entsprechend der gesamtstädtischen Bedeutung nur die Standorte der bestehenden und geplanten Kinderspielplätze durch Planzeichen dargestellt. Die Spielplätze werden als Spielplatz, Bolzplatz oder Spielbereich im öffentlichen Grün dargestellt.
Der Ratsbeschluss vom 28.09.98 „Prioritätenliste im Stadtgebiet“ und seine Fortschreibung durch den Fachbereich Stadtgrün ist Grundlage der Spielflächenplanung.

Kleingärten

Die ausreichende Versorgung der Leverkusener Bürger mit Kleingärten steht in engem Zusammenhang mit dem Bedürfnis nach selbstgestalteten Erholungsbereichen. Die Stadt Leverkusen kann eine positive Entwicklung der Kleingartenfläche sowie eine steigende Anzahl an Kleingartenanlagen aufweisen. Mit den Kleingartenbedarfsplänen 1977 und 1988 hat die Stadt Leverkusen in einem ersten Schritt die Situation der Erholungsanlagen „Kleingärten“ für das Stadtgebiet analysiert und die Versorgungssituation der Bevölkerung mit Kleingärten anhand von durch den Rat festgelegten Richtwerten überprüft.
Auf dem Stadtgebiet bestehen gegenwärtig Kleingartenanlagen mit einer Gesamtfläche von ca. 67 ha. Den größten Anteil an dieser Fläche haben die städtischen Kleingarten-Flächen, die über den Stadtverband Leverkusen der Kleingärtner e.V. bewirtschaftet werden. Der Stadtverband hat an 13 Standorten ca. 57 ha Kleingartenfläche zur Verfügung.

Im Einzelnen sind dies:

Name	Strasse	Stadtteil
Bernshecke	Elsa-Brändström-Straße	Manfort
Burgloch	Schlebuschrath 27	Alkenrath
Butterheide	Oderstraße 34a	Rheindorf
Feierabend	Bohnenkampsweg 20	Bürrig
Gartenfreunde Opladen	Friesenweg 7	Opladen
Heidehöhe	Moosweg	Manfort
Holzer Wiesen	Holzer Weg 53	Quettingen
Schlebuschrath	Schlebuschrath 30	Alkenrath
Mathildenhof	Charlottenburger Straße	Steinbüchel
Ruhlach	Wiembachallee 44	Opladen
Schöne Aussicht	Schöne Aussicht	Lützenkirchen
Meckhofen	In der Wasserkuhl	Steinbüchel
Alfred Vissel	Amselweg 16a	Küppersteg

Tabelle 4 „Kleingartenanlagen“

Ein weiterer Bestandteil der Kleingartenlandschaft von Leverkusen stellen die Kleingärten der Bahn Landwirtschaft Köln e.V. dar. Der Gartenbauverein Schlebusch ist traditioneller Bestandteil der Kleingartenkultur im Stadtgebiet von Leverkusen.
Von einer ähnlichen Bedeutung sind die privaten Grabelandflächen im Bereich Höfen. Diese Flächen werden mit einem eigenen Symbol Grabeland innerhalb von Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet.
In einer Überprüfung zur Kleingartenstruktur der Stadt Leverkusen wurden im Jahr 2001 die Kleingartenbedarfspläne fortgeschrieben. Die Bedarfsermittlung für die Stadt Leverkusen erfolgte mit Hilfe des Indikators „Geschosswohnungen pro Kleingarten“. Auf Grund dieser Bedarfsermittlung sind im Flächennutzungsplan folgende Planungen vorgesehen:

- Kleingartenanlage Hitdorf (westlich der Langenfelder Straße)
  zwischenzeitlich in der Realisierung
- Kleingartenanlage Rheindorf (südwestlich des S-Bahn Haltepunktes Rheindorf)
- Kleingartenanlage Holzer Wiesen (Erweiterung).
- Kleingartenanlage Quettingen westlich der "Bahnstadt Opladen"
- Kleingartenanlage "Fester Weg" nördlich "Derr-Siedlung".

Im Flächennutzungsplan sind Kleingartenflächen innerhalb der Grünflächen mit einem Symbol gekennzeichnet. Dabei wurden die Flächen im Einzelnen nicht abgegrenzt; dies erfolgt bei der daraus zu entwickelnden Bebauungsplanung bzw. Detailplanung.

Friedhöfe

Ziel der Friedhofsflächenbedarfsplanung ist es, auch zukünftig ortsteilbezogene Bestattungen zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund der veränderten Bestattungsgewohnheiten können dabei Flächeneinsparungen gegenüber dem Flächennutzungsplan von 1982 realisiert werden. So wird heute anstelle eines Reihengrabes vielfach das Urnengrab, das anonyme Urnengrab oder die Urnenwand für Bestattungen gewählt. Zudem beabsichtigt die Landesregierung die Einführung eines neuen Bestattungsgesetzes, das vorsieht, den Angehörigen die Urnen nach den Kremierungen unter bestimmten Vorraussetzungen auszuhändigen und den Bestattungszwang in diesem Bereich aufzuheben.

In der Folge kann auf die Ausweisung eines Friedhofs Leverkusen Ost verzichtet werden. Gleiches gilt für den Ausbau des Friedhofs Quettingen. Mit derzeit 40 Bestattungen pro Jahr ist eine Bewirtschaftung und Belegung der im Bebauungsplan 33/77/II ausgewiesenen Flächen nicht möglich.
Im Gegenzug für diese Einschränkungen wurde im Ratsbeschluss vom 20.09.93 festgelegt, dass der Friedhof Lützenkirchen und Bergisch-Neukirchen gemäß den rechtkräftigen Bebauungsplänen erweitert werden sollen.
Weitere Flächenausweisungen sind - außer einer geringfügigen Erweiterung des kath. Friedhofes in Steinbüchel - für den Geltungszeitraum des Flächennutzungsplans nicht notwendig. Auch das bereits eingefriedete Gelände des Friedhofs Reuschenberg bietet auf Jahrzehnte ausreichende Reserveflächen in zentraler Lage mit angemessenen Ruhezeiten.

4.3.2 Landwirtschaft und Wald

Die **Flächen für die Landwirtschaft** orientieren sich an den heute und in Zukunft tatsächlich sinnvoll nutzbaren Flächen. Am 19.07.02 wurde durch die Landwirtschaftskammer Rheinland ein landwirtschaftlicher Fachbeitrag mit ausführlichen Textteil und entsprechender kartographischer Darstellung erstellt, dessen Aussagen bei der Beurteilung neuer Flächenausweisungen berücksichtigt wurden.
Die meisten neuen Bauflächen rücken verglichen mit bestehenden Wohnbauflächen, nicht näher an die Hofstellen heran. Eine neue Baufläche rückt bis auf <100m an eine Hofstelle westlich der Langenfelder Straße heran, wobei von keiner Beeinträchtigung der Hofstelle auszugehen ist, da die Wohngebietserweiterung bereits in einen BPL geregelt wurde. Lediglich eine Hofstelle im Bereich der „Bullenwiese“ (Hornpottweg) entfiel zwischenzeitlich durch überlagernde Neudarstellung.
Splittersiedlungen im Außenbereich wurden mit in die landwirtschaftlichen Flächen einbezogen.

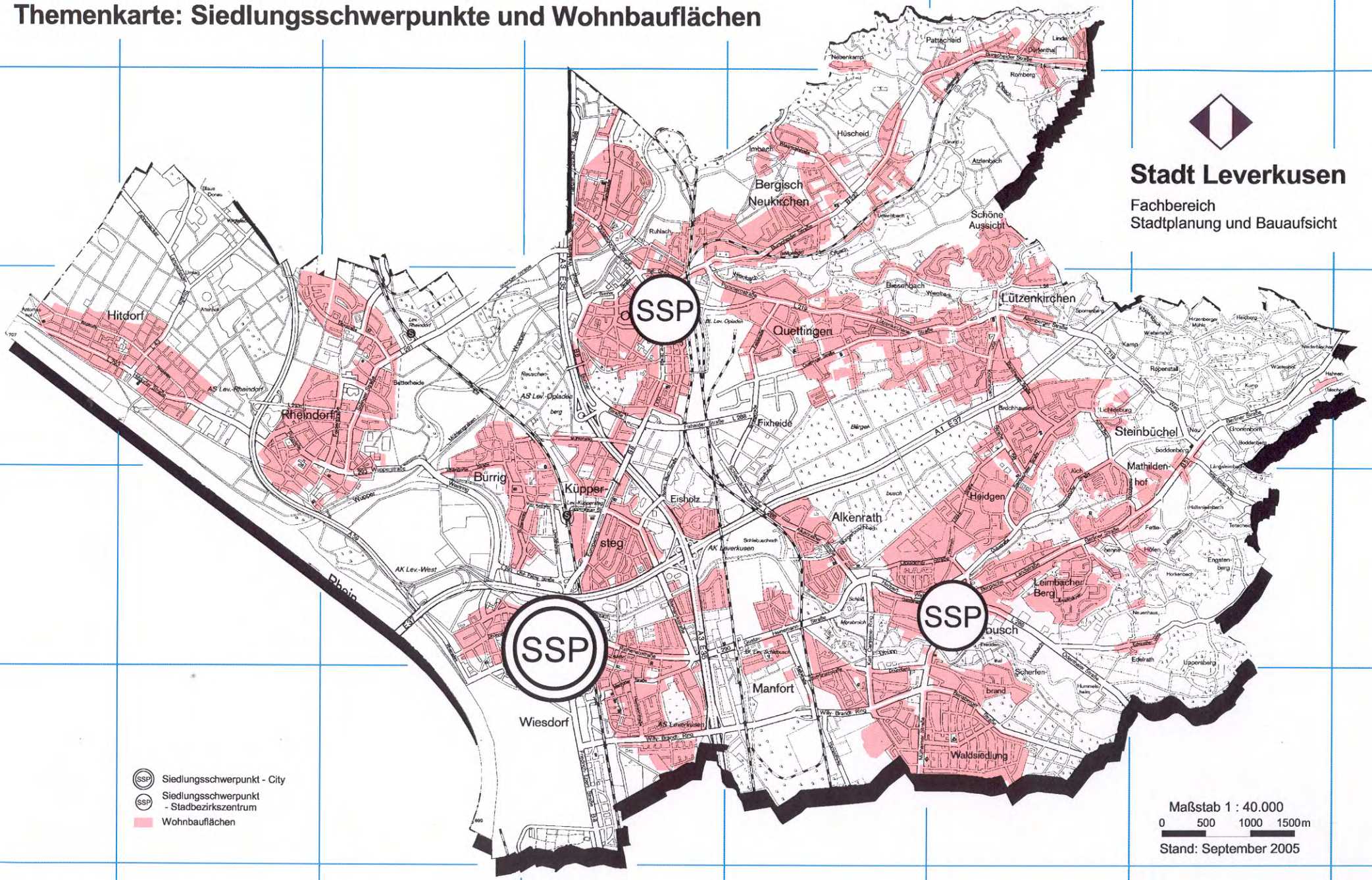
Die Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich „Am Hofacker“ ist erforderlich, da die derzeitige Darstellung des Bereiches als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan nicht der heutigen Zielsetzung entspricht. Um künftig Wohnbebauung auf der Fläche auszuschließen, soll sie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden.

Die Darstellung der **Flächen für Wald** orientieren sich im Wesentlichen am Bestand, der lediglich durch einige Ausgleichsflächen – wie nachstehend beschrieben – sinnvoll ergänzt werden soll.

4.3.3 Ausgleichsflächen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft zu behandeln. Die Ergebnisse sind in die Abwägung einzubringen.
Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Flächennutzungsplan geeignete Flächen als “Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft” als überlagernde Darstellung in Bereichen von Flächen für die Landwirtschaft, Wald oder Grünflächen vorgesehen (vgl. Plan 2). In der Themenkarte „Entwicklungsziele der Kompensationsflächen“ werden diese überlagernde Darstellungen in drei Ausgleichsbereiche gegliedert: Anreicherung, Extensivierung und Waldentwicklung.
Eine Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, soll möglichst im Rang der räumlichen Nähe von Eingriff und Ausgleich erfolgen.

Themenkarte: Siedlungsschwerpunkte und Wohnbauflächen



Stadt Leverkusen

Fachbereich
Stadtplanung und Bauaufsicht

Neben den geplanten Kompensationsflächen werden auch die bereits im Stadtgebiet vorhanden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Diese sind in der Mehrzahl durch Bebauungspläne oder andere vertragliche Regelungen festgesetzt bzw. verbindlich festgeschrieben.

Bezüglich der geplanten Kompensationsflächen wurde Anfang 2003 eine gesonderte Beteiligung der Landwirtschaftskammer und der Landwirte in Leverkusen durchgeführt, deren Ergebnisse insbesondere in die Darstellung geplanter Kompensationsflächen eingearbeitet wurden.
Die geplanten Maßnahmenbereiche lassen sich wie folgt näher charakterisieren:

Anreicherung
Der Maßnahmenbereich „Anreicherung“ umfasst die Aufwertung von Landschaftsräumen und Einzelflächen durch das Einbringen landschaftstypischer Elemente. In der Regel werden von den dargestellten Flächen nur Teilbereiche beansprucht. Als mögliche Maßnahmen sind das Anpflanzen von Hecken, Feldgehölzen oder Baumreihen entlang von Verkehrswegen, Geländekanten oder Nutzungsgrenzen oder auch das Anpflanzen von Baumgruppen zu nennen. Als ein wesentliches wertsteigerndes Element kann begleitend ein nicht landwirtschaftlich genutzter Saum mit ein- bis zweimaliger Mahd pro Jahr eingebracht werden.

Extensivierung
Je nach vorhandener Nutzung der Fläche sind unterschiedliche Maßnahmen möglich. Gemeinsam ist allen Maßnahmen, dass sie auch nach Fertigstellung einer dauerhaften Pflege bzw. Bewirtschaftung bedürfen. Je nach örtlichen Voraussetzungen sind folgende Maßnahmetypen möglich, die in der Regel die gesamte Fläche belegen:

- Dauerhafte Umwandlung von Acker in Grünland
  Um eine angemessene Wertsteigerung zur Kompensation von Eingriffen zu erreichen, ist eine extensive Dauergrünland-Bewirtschaftung anzustreben. Als Eckpunkte einer Extensivierung sind der Verzicht auf jegliche Düngung bzw. die Einschränkung der Düngung, eine zeitliche Bewirtschaftungsbeschränkung und bei Extensiv-Weiden vor allem die Begrenzung der Beweidungsdichten zu nennen. Inhaltlich kann sich ein solches Maßnahmenpaket an den Vorgaben des Kreiskulturlandschaftsprogramms orientieren.
- Extensivierung einer vorhandenen intensiven Grünlandnutzung
  Auch die Extensivierung einer vorhandenen intensiven Nutzung als Dauergrünland mit den zuvor genannten Eckdaten kann zur ökologischen Aufwertung des Freiraums beitragen und somit als Kompensationsmaßnahme herangezogen werden.
- Extensivierung an Fließgewässern / Bachläufen
  Grundsätzlich gelten für dargestellte Kompensationsflächen an Fließgewässern die vorstehenden Maßnahmebeschreibungen. Ergänzend wird es i.d.R. sinnvoll sein angrenzend an die Gewässer naturnahe, nicht bewirtschaftete Uferrandstreifen anzulegen.
- Sonstige Maßnahmen
  Durch Gehölzpflanzungen oder die Anlage einer Streuobstwiese kann die Aufwertung der Extensivierungsflächen weiter gesteigert werden.

Waldentwicklung
Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist als weitere Kompensationsmaßnahme die Entwicklung zu Wald möglich. Dabei sollte nach der Herausnahme der

landwirtschaftlichen Nutzung über eine gelenkte Sukzession eine naturnahe Waldentwicklung angestrebt werden. Mit diesem Ziel wurden vor allem Flächen belegt, die eine Ergänzung bestehender Waldflächen darstellen oder die entlang von Verkehrstrassen einen wesentlichen Beitrag zum Immissionsschutz und zur Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen können.
Zur Flächenbilanz von Eingriffen und Ausgleichsflächen vgl. Kap. 5.2.

4.3.4 Wasserflächen

Als Wasserflächen sind der Rhein, die Wupper und die Dhünn sowie Teiche und Seen mit Ihren Zu- und Abflüssen dargestellt.
Am Rhein sollte aus Gründen des Gewässerschutzes beginnend von der Böschungsoberkante ein Gewässerrandstreifen von 10 m von jeglicher Bebauung freigehalten werden, die landwirtschaftliche Nutzung sollte in den Gewässerrandstreifen auf einer Breite von 10 m eingestellt werden.
An den Gewässern zweiter Ordnung (alle Fließgewässer ohne den Rhein) sollte aus Gründen des Gewässerschutzes beidseitig beginnend von der jeweiligen Böschungsoberkante ein Gewässerrandstreifen von 5 m von jeglicher Bebauung freigehalten werden, die landwirtschaftliche Nutzung sollte in den Gewässerrandstreifen auf einer Breite von 5 m eingestellt werden.

4.3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Eine Fläche für Aufschüttungen ist in Wiesdorf-West auf der Deponie dargestellt
Eine erweiterte Abgrabungsfläche ist in Hitdorf im Bereich des „Buschberg-Sees“ vorgesehen.

Abgrabungskonzentrationszone

Darüber hinaus werden nordöstlich von Hitdorf Flächen für die Auskiesung als Konzentrationszone dargestellt, um die notwendige Nutzung von Bodenschätzen an dieser Stelle im Sinne von § 35 Abs. 3 Satz 3 Baugesetzbuch zu konzentrieren. Diese Konzentrationszonen entsprechen dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan und wurden im Rahmen der Gebietsentwicklungsplan-Aufstellung mit der Bezirksregierung abgestimmt.
Im GEP sind keine weiteren Bereiche zur Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze dargestellt.
Eine Ausweitung ist u.a. aufgrund der Abstimmungen im Gebietsentwicklungsplan-Verfahren, der räumlichen Gegebenheiten und der im Ökologischen und Landwirtschaftlichen Fachbeitrag aufgezeigten Restriktionen nicht möglich.

4.4 Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen (Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge) werden gemäß § 5 (2) 3 BauGB die Autobahnen, sonstige Hauptverkehrsstraßen sowie geplante sonstige Hauptverkehrsstraßen dargestellt; die Feinerschließung der Siedlungsbereiche bzw. des Stadtgebietes ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung.
Die Verkehrsplanung soll die Ziele der Stadtentwicklung und des Städtebaus unterstützen; deshalb ist im Rahmen der Diskussion über die künftige Siedlungsflächenentwicklung eine Abstimmung von Flächennutzungs- und Verkehrsplanung von besonderer Bedeutung. Ein neuer Verkehrsentwicklungsplan (VEP) für Leverkusen wird parallel aufgestellt.
Im Rahmen der Entwicklungsphase (Phase II) des Verkehrsentwicklungsplans Leverkusen (VEP) wurden Maßnahmenpakete entwickelt, die zur Umsetzung des in der

Orientierungsphase (Phase I) erarbeiteten verkehrlichen Leitbildes bzw. des verkehrlichen Zielkonzeptes geeignet erscheinen. Die Basis für die vorgeschlagenen Maßnahmen bilden die Ergebnisse der in der Orientierungsphase durchgeführten Mängelanalysen sowie die vorgeschlagenen Konkretisierungskonzepte für die einzelnen Verkehrsträger.
Unter Berücksichtigung der mutmaßlichen zukünftigen verkehrlichen Rahmenbedingungen erfolgt eine Abschätzung der zukünftigen Verkehrszustände und der daraus resultierenden verkehrlichen Wirkungen unter Berücksichtigung der bereits beschlossenen Vorhaben.
Die derzeitige verkehrliche Situation im Personenverkehr in Leverkusen wird von einem hohen Leistungsanteil (Wegeanzahl, vor allem Verkehrsaufwand, d.h. Personenkilometer und Fahrzeugkilometer) des motorisierten Individualverkehrs (MIV) geprägt. Der Anteil der Verkehrsträger des Umweltverbunds– öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), Fahrradverkehr und Fußgängerverkehr – am Gesamtverkehrsaufkommen beträgt weniger als 40%. Dieser Wert ist in den letzten Jahren in Leverkusen relativ konstant bzw. leicht zunehmend. Im Sinne einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung soll der Anteil des Umweltverbunds stabilisiert werden. Im Rahmen der Entwicklungsphase des VEP Leverkusen werden drei Planfälle konzipiert, die mit dem Szenario der vorbereitenden Bauleitplanung überlagert und auf ihre verkehrlichen Wirkungen hin untersucht. Grundlage für diese Planfälle bilden die nachfolgend aufgeführten **Oberziele**:

- Verbesserung der Umweltqualität
- Erhaltung und Steigerung der Wirtschaft
- Verbesserung der Nutzbarkeit von Wohngebieten, Wohnfolge-, Freizeit- und Naherholungsgebieten
- Unterstützung der Ziele des Städtebaus und der Stadtentwicklung
- Verbesserung der Erreichbarkeit
- Minimierung der Kosten des Verkehrs.

In räumlicher Umsetzung des VEP Leverkusen werden zur Verbesserung der Verkehrsituation folgende neue Straßenbaumaßnahmen dargestellt:

Ortsumgehung Alkenrath

Der Stadtteil Alkenrath ist seit Jahrzehnten vom Durchgangsverkehr auf der Landesstraße L 288 sehr stark belastet. Heute verläuft die L 288 mitten durch diesen Ortsteil. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastungen werden die Anwohner dieses Stadtteiles gefährdet und erheblich in ihrer Wohnqualität beeinträchtigt.
Im FNP aus d.J. 1982 war die Trasse der L 288 n als 4-spurige Strasse mit Vollanschluss an die BAB A 1 mitten durch den Bürgerbusch verlaufend enthalten.
Unter der Prämisse, die Eingriffe in die Natur zu minimieren, dabei aber Lebens- und Aufenthaltsqualität für die Anwohner der vielbefahrenen Alkenrather Straße spürbar zu verbessern, hat der Rat der Stadt Leverkusen am 19.06.2000 den Bau einer Ortsumgehung beschlossen. Vor der Entscheidung in den politischen Gremien wurden die Bürger in zwei Einwohnerversammlungen in die Entscheidungsfindung mit eingebunden. Entsprechend dem Votum aus der Bürgerschaft hat der Rat der Stadt Leverkusen unter Betrachtung alternativer Trassenführungen (westlich der Ortslage Alkenrath) den Beschluss für eine 2-spurige, ortsnah an Alkenrath gelegene Trasse durch den Bürgerbusch ohne Autobahnanschluss gefasst.
Im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsstudie wurde dieser Bereich detailliert untersucht, um eine Trasse zu finden, die die Eingriffe in die Natur möglichst minimiert.
Nach Abschluß der Umweltverträglichkeitsstudie kann die Variante C von 3 untersuchten möglichen Trassenführungen als nicht umweltverträglich ausgeschlossen

werden. Da eine Entscheidung zwischen den verbleibenden Trassenalternativen noch nicht herbeigeführt werden konnte (unter anderem besteht noch Abstimmungsbedarf mit der Bezirksregierung Köln und dem Landesbetrieb Strasse NRW als Strassenbaulastträger), wird das Untersuchungsgebiet für eine mögliche Trassenführung im FNP als „Untersuchungsraum, der von Bebauung freizuhalten ist“ im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB überlagernd zur Nutzung Wald dargestellt.

„**Neue Bahnallee**“ vom Rennbaumplatz bis zur Fixheider Straße/ Robert-Blum-Straße
Aufgrund des fehlenden Ringschlusses östlich der Opladener Innenstadt verläuft ein beträchtlicher Anteil an Durchgangsverkehr durch die Kölner Straße und Robert-Blum-Straße sowie die Erschließungsstraßen im östlichen Opladen. Dieser Verkehr beeinträchtigt nachhaltig die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt sowie die weitere Stadtentwicklung in diesem Stadtteil.
Bereits im FNP d.J. 1982 war eine „Neue Bahnallee“ zur Entlastung der Innenstadt dargestellt, die mit einem langgestreckten, aufwendigen Bauwerk die Gütergleistrasse kreuzen sollte.
Im Sommer 2000 wurde für das Bahngelände in Opladen eine Perspektivenwerkstatt durchgeführt. Ein wesentliches Ergebnis dieser Werkstatt, das im Rahmen einer folgenden Machbarkeitsstudie bestätigt wurde, ist die Verlegung der Gütergleise parallel zum Fernzuggleis. Damit ist eine Grundvoraussetzung für eine leistungsfähige, sichere und im Vergleich zu früheren Überlegungen unkomplizierte Trassenführung gegeben. Die geplante „Neue Bahnallee“ führt vom Rennbaumplatz über die Freiherr-v.-Stein-Straße bis zur Bahnanlage und von dort aus auf der heutigen Gütergleistrasse zur Robert-Blum-Straße/ Fixheider Straße. Dort soll sie möglichst komfortabel und direkt an die Fixheider Straße (L288) angebunden werden.

Hitdorf
In Hitdorf wurde Anfang 2000 unter aktiver Beteiligung der Bevölkerung im Rahmen einer Planwerkstatt ein Verkehrskonzept erarbeitet, das vom Rat am 25.09.2000 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Die verkehrliche Konzeption sieht die Verlängerung der Ringstraße nach Westen mit Anschluss an die Hitdorfer Straße und die Verteilung der Verkehre auf die Hitdorfer Straße (in Richtung Rheindorf) und Ringstraße (in Richtung Monheim) durch Bevorrechtigung des Verkehrs in jeweils einer Richtung vor. Entsprechend sind im neuem Flächennutzungsplan sowohl die Ringstraße als auch die Hitdorfer Straße als Hauptverkehrsstraßen dargestellt; im Flächennutzungsplan d.J. 1982 war nur die Ringstraße dargestellt.

Wiesdorf
Durch den Wegfall der Planungsabsichten zur BAB 59 und L 108n ist eine Neuplanung des Netzschlusses der übergeordneten Verkehrsstraßen möglich geworden mit dem Ergebnis einer deutlichen Entlastung des Stadtteils Wiesdorf.
Die durch den Straßenbaulastträger beabsichtigte Erweiterung der BAB 3 von Süden um eine Spur je Richtung bis zum Autobahnkreuz Leverkusen wird in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht aufgenommen, da zu diesem Abschnitt bisher weder konkrete Planungen vorliegen noch deren Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete untersucht sind.

Küppersteg
In Küppersteg wird bahnparallel eine zusätzliche Erschließungsmöglichkeit des Sportparks Leverkusen dargestellt.

4.5 Flächen für Bahnanlagen

Die bestehenden Bahnstrecken werden als Flächen für Bahnanlagen dargestellt.

Im Leitfaden zur Aktivierung gewidmeter Bahnflächen und Empfangsgebäude des Forums Bahnflächen ist als Konsens zur Rechtsgrundlage folgendes genannt: „Eine Überlagerung von Fachplanung und Verbindlicher Bauleitplanung ist möglich, wenn hierdurch keine Nutzungskonflikte oder Einschränkungen für die durch Fachplanungsrecht gesicherten Anlagen, Flächen oder Räume entstehen. Die Umgebung bahntechnischer Anlagen sowie die Flächen über oder unter ihnen stehen kommunalen Planungen immer offen, wenn sie der inhaltlich bestehenden Zweckbestimmung als Bahnanlage nicht zuwiderlaufen, die Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Anlagen gesichert ist und die Zugänglichkeit der Anlagen zu Wartungs- und sonstigen Arbeiten an den Anlagen durch die städtebauliche Nutzung nicht eingeschränkt wird.“

Vor diesem Hintergrund werden im Bereich der Neuen Bahnstadt Opladen im Wesentlichen ~~die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2002~~ ***die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes aus dem Jahr 2006 und die der erfolgreichen Bewerbung zum Campus der FH Köln dargestellt ,*** u. a. wird die gewidmete Güterzugstrecke 2324 Mülheim Ruhr – Niederlahnstein im Bereich Opladen nicht mehr dargestellt sondern textlich nachrichtlich übernommen.“
Die Planfeststellung zur Gütergleisverlegung nach Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG) ist bereits abgeschlossen. Der Beschluss wurde am 15. Juni 2015 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 22.06.2015.
Die dieser Flächennutzungsplanänderung zugrundeliegende Planung entspricht dem Zustand der durch die Planfeststellung geschaffen wird. Infolgedessen macht sich diese Änderung die planerischen Entscheidungen des Planfeststellungsbeschlusses zu eigen.

Verlegung der Gütergleise in Opladen

Die Entbehrlichkeit großer Flächenareale im Opladener Bahngelände führten im Rahmen der 2000 durchgeführten Perspektivenwerkstatt zu Planungsüberlegungen für ein neues Nutzungskonzept. Eine der wesentlichen Ergebnisse der Perspektivenwerkstatt und der anschließenden Machbarkeitsstudie ist die Verlegung der Gütergleise in enger Führung auf der Westseite der Fernzugstrecke.
Die Verlegung der Gütergleise ist für die Entwicklungschancen von Opladen von entscheidender Bedeutung. Hierdurch wird die Freimachung der westlichen Brachflächen des Bahngeländes für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung insbesondere des Bahnhofsbereichs, die Führung einer neuen Bahnallee und die Öffnung der südlichen Grünflächen vom Erholungsgebiet Silbersee mit Grün- und Fußwegverbindung in die Wohngebiete möglich.
Die Flächen des Ausbesserungswerkes in Opladen werden aufgrund der Privatisierung der Deutschen Bahn AG – analog den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes – nicht mehr als Flächen für Bahnanlagen, sondern als ***Wohn-, Misch,*** Gewerbe- ***und Industriegebiet*** dargestellt.

Ehemalige Bahnstrecke Opladen – Hilgen

Die ehemalige Bahnstrecke Opladen – Hilgen, auf der bereits die Gleise zurückgebaut wurden, wird als „Stillgelegte Eisenbahnlinie“ im Flächennutzungsplan dargestellt, da die Trasse noch im Gebietsentwicklungsplan enthalten ist. Da jedoch – auch in Hinblick auf die Planungsabsichten angrenzender Gebietskörperschaften - davon auszugehen ist, dass diese Trasse endgültig aufgegeben wird, soll mit der

überlagernden Darstellung einer Grünfläche für die Trasse die künftige Nutzungsabsicht bereits dargestellt werden.

4.6 Versorgung und Entsorgung

Flächen für Versorgungsanlagen sowie Hauptversorgungsleitungen werden im Flächenutzungsplan dargestellt. Die technische Infrastruktur mit ihren Netzen und Anlagen in den Bereichen Wasser, Abwasser, Energie und Abfall bildet die Grundlage für das "technische" Funktionieren der Stadt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sollen sowohl der Sicherung vorhandener Standorte als auch der Vorhaltung notwendiger weiterer Standorte dienen.
Die Darstellung der Leitungen erfolgt in den Plänen 6 und 8.

4.6.1 Abfallentsorgung
Das bestehende Müllheizkraftwerk „Im Eisholz“ ist als Fläche für die Versorgung mit dem Symbol Müllheizkraftwerk dargestellt.

4.6.2 Wasserversorgung
Die Wasserversorgung der Stadt Leverkusen erfolgt überwiegend über die Energieversorgung Leverkusen GmbH (EVL) und ist über Verträge zwischen der Stadt und der EVL einerseits und den verschiedenen Wasserlieferanten und der EVL andererseits geregelt.
Die Versorgung der einzelnen Stadtgebiete mit den verschiedenen Bezugswässern wird stetig den besonderen Versorgungsgegebenheiten angepasst.
Die bestehenden Versorgungsanlagen wurden in den Darstellungen übernommen.
Die Wasserversorgungsleitungen sind in dem Plan 8 dargestellt.

4.6.3 Abwasserbeseitigung
Abwasser ist das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte Wasser (Schmutzwasser) sowie das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende und gesammelte Wasser (Niederschlagswasser).
Die wesentlichen Abwasserleitungen sind in dem Plan 6 dargestellt.
Die bestehenden Versorgungsanlagen wurden in den Darstellungen übernommen.

4.6.4 Stromversorgung
Im Bereich der Stromversorgung ist Leverkusen über mehrere 110-kV, 220 kV und 380 kV Hochspannungsfreileitungen, die in dem Plan 8 dargestellt sind, an das Stromnetz der RWE Net AG angebunden.
Die bestehenden Versorgungsanlagen wurden in den Darstellungen übernommen

4.6.5 Gasversorgung
Die bestehenden Versorgungsanlagen wurden in den Darstellungen übernommen

4.6.6 Fernmeldeeinrichtungen
Die bestehenden Versorgungsanlagen wurden in den Darstellungen übernommen
Kommunikationsleitungen sind im Plan 8 dargestellt.

4.6.7 Produktenleitungen
Fernölleitungen, Propylenleitung, Wasserstoffleitung und Betriebsmedienleitung sind im Plan 8 dargestellt.

4.6.8 Windenergieanlagen

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplans wurde für das gesamte Stadtgebiet eine Untersuchung zur Ermittlung geeigneter Flächen für die Konzentration von Windenergieanlagen durchgeführt. Wesentliche Grundlage waren die Ausführungen des Windenergie-Erlasses vom 03.05.2002 (“Grundsätze für Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen”) und die Materialien „Windenergieanlagen und Immissionsschutz“ des Landesumweltamtes.
In einem ersten Schritt wurden zunächst nach dem Ausschlussprinzip die Flächen bestimmt, die aufgrund ihrer Nutzung und / oder Schutzwürdigkeit eine Konzentration von Windenergieanlagen nicht zulassen. Die sich so ergebenden Potenzialflächen wurden anschließend hinsichtlich ihrer Größe und Eignung zur Konzentration von Windenergieanlagen vertieft beurteilt.
Nach diesem zweiten Untersuchungsschritt verblieb als letztlich geeignet eine 4,8 ha große Fläche an der östlichen Stadtgrenze Nähe der Ortschaft Heidberg.
Aufgrund der Nähe zu benachbarten Wohngebäuden und der, in Bezug auf die angedachte Nutzung, nicht allzu großzügig bemessene Flächengröße wurde letztendlich auch diese Fläche als nicht geeignet bewertet.
Es konnte daher keine Fläche für die Konzentration von Windenergieanlagen dargestellt werden.

4.7 Sonstige Darstellungen und Planinhalte

4.7.1 Sonstige Darstellungen

In der Themenkarte „Siedlungsschwerpunkte und Wohnbauflächen“ sind die **Siedlungsschwerpunkte** dargestellt. Zusätzlich ist die Abgrenzung der Zentrenbereiche im Flächennutzungsplan dargestellt.
Siedlungsschwerpunkte definieren ein räumlich gebündeltes Angebot verschiedener infrastruktureller Einrichtungen des öffentlichen und privaten Sektors. So sollte in einem Siedlungsschwerpunkt die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen konzentriert sein. Darüber hinaus sollten Einrichtungen der Bildung und Kultur, Einrichtungen für soziale und medizinische Betreuung sowie auch Sport- und Freizeiteinrichtungen vorhanden sein. Die Erreichbarkeit der Siedlungsschwerpunkte sollte in angemessener Zeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr ermöglicht sein.

An dieser Definition der Siedlungsschwerpunkte orientiert sich die Abgrenzung der Zentrenbereiche. Die engeren Zentrenbereiche umfassen die Einkaufslagen in den Zentren, welche die höchste Konzentration von Einzelhandelsangeboten aufweisen und daher als Schwerpunkt des jeweiligen Zentrums beschrieben werden können. Es ist davon auszugehen, dass eine Stärkung dieser Bereiche eine positive Wirkung auf die weitere Entwicklung der angrenzenden Einkaufslagen haben wird.
Als Siedlungsschwerpunkte werden in der Themenkarte zum Flächennutzungsplan das Hauptzentren Leverkusen-City und die Stadtbezirkszentren Opladen und Schlebusch dargestellt.

Eine **Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen** im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist BauGB östlich des Bürgerbusches entlang eines Teilbereiches der BAB 1 dargestellt, um eine geplante Wohnbaufläche gegen Verkehrslärm der Autobahn zu schützen. Gleiches gilt für einen Teilbereich der BAB 59 in Rheindorf.

Im Bereich Bürgerbusch ist ein Untersuchungsbereich für eine Neubautrasse der L288n dargestellt, der **von Bebauung freizuhalten** ist (siehe Kap. 4.4 Verkehrsflächen).

4.7.2 Kennzeichnungen

Bauflächen und von Menschen intensiv genutzte Freiflächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. Flächen bei denen die Möglichkeit schädlicher Bodenveränderungen bzw. von Bodenbelastungen besteht, werden im Plan 7 gekennzeichnet. Aufgrund der derzeitigen Erkenntnisse werden die im Flächennutzungsplan dargestellten baulichen Nutzungen nicht in Frage gestellt.

Bei den Kennzeichnungen handelt es sich ausschließlich um solche Flächen, bei denen entsprechende Belastungen bekannt sind und die nach den vorliegenden Erkenntnissen als erheblich einzustufen sind, bzw. bei denen die Möglichkeit schädlicher Bodenveränderungen bzw. von Bodenbelastungen bekannt sind
Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die nachfolgenden Verfahren auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen. („Warnfunktion“).
Für weitergehende Beurteilungen, insbesondere auch von Verdachtsflächen, wird auf die im Fachbereich Umwelt geführte Altlastenkarte bzw. –kataster verwiesen. Im Fachbereich Umwelt ist vorgesehen, hierzu ein digitales Erfassungssystem einzurichten, so dass ggf. die Kennzeichnungen auf der Grundlage dann vorliegender neuerer Erkenntnisse aktualisiert werden kann.

Richtfunkstrecken mit Bezeichnung, die Begrenzungen der Richtfunkschutzzonen und Höhenangaben (Bauhöhenbegrenzung) des Richtfunkstrahles sind im Plan 9 gekennzeichnet.

4.7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen sind Planungen, die auf der Grundlage anderer gesetzlichen Vorschriften festgelegt wurden; als solche wurden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale des Landschaftsplans im Plan 3 nachrichtlich übernommen.
Wasserrechtliche Festsetzungen (Wasserschutzgebiete, Deichschutzgebiete, Überschwemmungsbereiche) sind im Plan 5 zusammengefasst.
Die gesetzlichen Überschwemmungsgebiete und die hochwassergefährdeten Bereiche wurden auf der Grundlage der Überschwemmungsgebietskarte der Stadt Leverkusen (BHW 200) der Technischen Betriebe Leverkusen übernommen.
Diese Karte stellt die Flächen dar, begrenzt auf das Stadtgebiet Leverkusen, die sich bei einem Rheinhochwasser einstellen würden, das statistisch einmal in 200 Jahren (BHW 200) auftritt.
Obwohl neue Bauflächen (z. B. Hitdorf) in diesen hochwassergefährdeten Bereichen liegen, ist es möglich, dass eventuelle Konflikte mittels technisch-baulicher Vorkehrungen gelöst werden können.
In potentiellen Überflutungsgebieten des Rheins ist im verbindlichen Bauleitplanverfahren durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kammerung durch Querriegel, veränderte Bauweise, Festsetzung der Höhenlage der Eingangsebene etc) sicherzustellen, dass eine Minimierung des Schadensereignisses einer Überflutung stattfindet.
Aufgrund des neuen Hochwasserschutzgesetzes und des im Verfahren befindlichen sachlichen Teilabschnittes Vorbeugender Hochwasserschutz des Gebietsentwicklungsplanes werden auch hochwassergefährdete Bereiche die durch Hochwasserschutzeinrichtungen geschützt sind nachrichtlich übernommen (BHW 500).

Im Weiteren sind Bereiche nachrichtlich übernommen, die bei einem Hochwasserereignis durch Rückfluss im Kanalnetz überschwemmt werden könnten.

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz werden als Umgrenzungen von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, sowie als Symbol bei Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), im Plan 4 dargestellt.

Im Plan 3 sind Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaften vom 21.05.1992; **F**lora-**F**auna-**H**abitat-Richtlinie) nachrichtlich übernommen.
Es handelt sich hierbei um Teilflächen der beiden FFH-Gebiete DE-4808-301 „Wupper“ sowie DE-4809-301 „Dhünn und Eifgenbach“

5. Auswirkungen der Planung

Im nachfolgenden Kapitel werden die unter Berücksichtigung der Planung künftig möglichen Entwicklungen für die einzelnen Stadtteile erläutert. Dabei sollen vor allem die durch die Darstellung neuer Bauflächen bedingten (wesentlichen) Veränderungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.
Des Weiteren werden die Auswirkungen auf Landschaft, Freiraum und Infrastruktur beschrieben.

5.1 Entwicklungsmöglichkeiten in den Stadtteilen

Die Bedeutung des Stadtteils **Wiesdorf** als Hauptzentrum der gesamten Stadt wird insbesondere durch die Kerngebietsdarstellungen aufgenommen. Im Citybereich sind mit dem Forum, dem Erholungshaus und dem Kinopolis zentrale Kultureinrichtungen angesiedelt.
Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Bereinigung von Nutzungskonflikten werden den Wohnwert des Stadtteils weiter konsolidieren und zugleich Flächen für die Neuansiedlung von Dienstleistern, Einzelhandel und nicht störendem Gewerbe schaffen.
Flächenpotenziale für kerngebietstypische Nutzungen sind mit 4 ha im Bereich Wiesdorf-Süd dargestellt.
Südlich von Titan- und Schießbergstr. schließen die gewerblichen Bauflächen / Industriegebiete an.
Wiesdorf bleibt weiterhin ein wichtiger gesamtstädtischer Arbeitsplatzstandort in den Bereichen Industrie/Gewerbe sowie öffentlicher und privater Dienstleistungen. Gewerbliche Flächenpotenziale sind mit ca. 6,9 ha östlich der Bahnstrecke Köln-Düsseldorf dargestellt. Die im stark verdichteten Stadtteil noch vorhandenen wohnbaulichen Flächenreserven von ca. 4,8 ha liegen zum einen am südlichen Stadtrand, zum kleineren Teil zusammen mit ca. 1 ha Mischgebetspotentialflächen im Bereich der Stadtkante in Nachbarschaft der Landesgartenschau.
Über den im Norden des Stadtteils verlaufenden Grünzug der Dhünn verbunden mit der zukünftigen Landesgartenschau wird ein Zugang zur Rheinuferzone geschaffen und der Freizeitwert des Stadtteils maßgeblich erhöht.

Die Bedeutung von **Manfort** als Wohnstandort ist nicht zuletzt durch den von Verkehrstrassen und Gewerbebetrieben zerschnittenen Siedlungskörper eher beeinträchtigt.
Reine Wohngebiete befinden sich nur eng begrenzt im Nordwesten des Stadtteils, der Großteil wird durch gewerbliche und Mischnutzungen geprägt. Manfort wird wahrscheinlich künftig an Wohnbevölkerung verlieren. Es stehen lediglich ca. 0,7 ha Wohnbauflächenreserven sowie 4 ha Mischgebietsreserven zur Verfügung. Manfort weist mit den Flächen des Innovationsparks Leverkusen (IPL) über ein zukunftsweisendes Potenzial von 13,1 ha Gewerbeflächen auf, ferner ein Industriegebiet im Süden von 5,3 ha.
Die wenigen Freiraumbereiche gilt es zu schützen.

Rheindorf ist ein wichtiger Wohnstandort in Leverkusen mit zwei Nahversorgungszentren (Süd und Nord). Es sollte untersucht werden, inwieweit man positive Ansätze von Nachverdichtungsmaßnahmen auch in Zukunft aufgreifen kann.
Das Angebot an neuen Wohnbauflächen kann künftig um ca. ~~4,0~~ ***5,7*** ha, beispielsweise durch Erschließung und Aktivierung einiger Blockinnenbereiche in Rheindorf-Süd, erweitert werden.

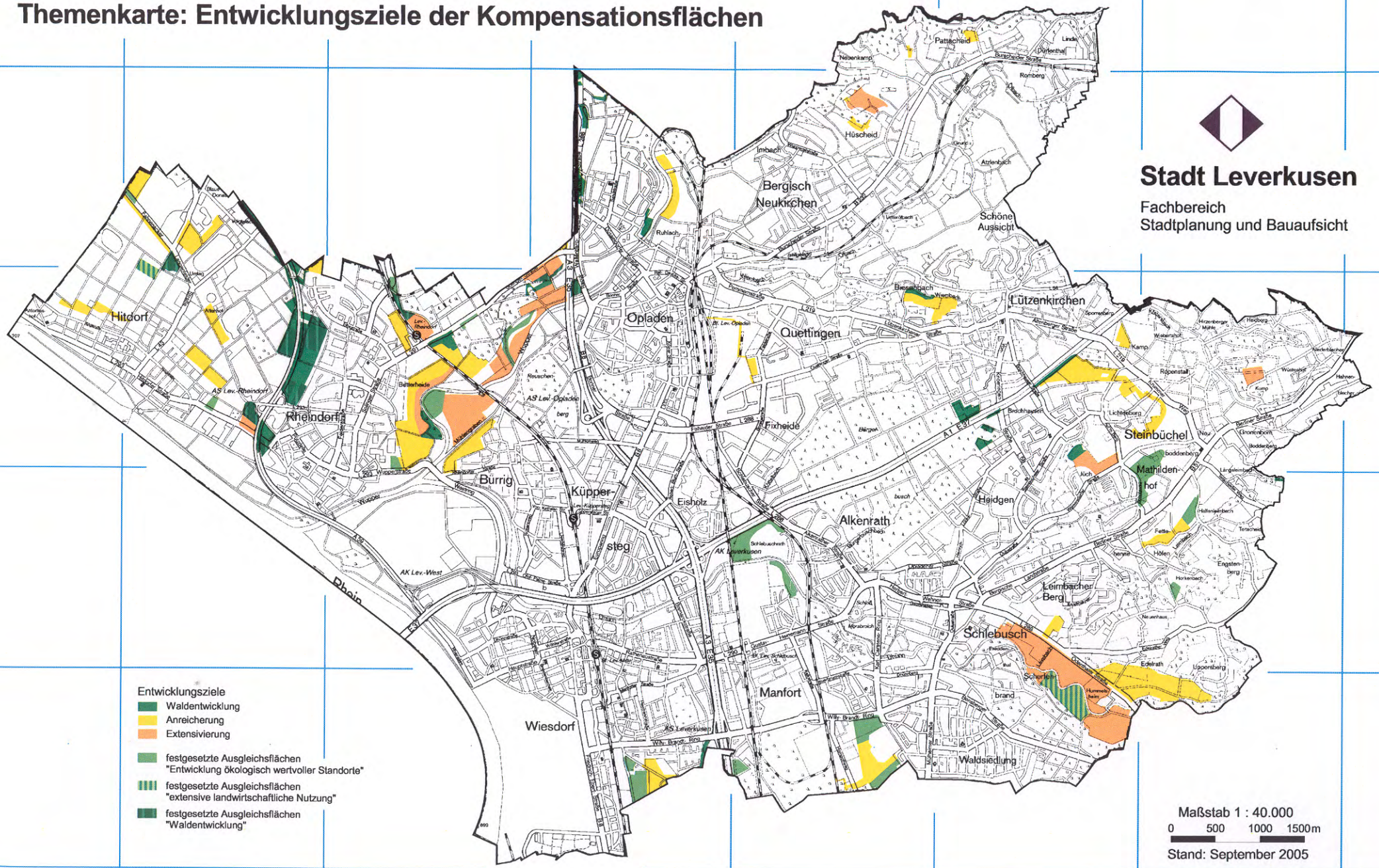
Die vorhandenen gewerblichen Flächenreserven in Höhe von 13,5 ha sind nur mit erheblichen Erschließungsaufwand aktivierbar.
Behindert durch die Trasse der A 59 ist gleichwohl eine gute Erreichbarkeit des Freiraums am Rhein und der Hitdorfer Seenplatte gewährleistet. Der im Westen angrenzende Freiraum der Wupper ist ohne die Überwindung einer Barriere erreichbar.

In **Hitdorf** liegen die geplanten Wohnbauflächen (14,3 ha) hauptsächlich am nordwestlichen Siedlungsrand. Die neuen Wohnbauflächen sind überwiegend für eine verdichtete Ein- und Zweifamilienhausbebauung geeignet.
In Hitdorf ist neben den bereits bestehenden Gewerbegebieten entlang der Langenfelder Straße wird ein weiteres Gewerbegebiet von etwa 12 ha Gebiet entwickelt. Ein Investitionsvorhaben auf dem Gelände neben der Mazda Hauptverwaltung konnte nicht realisiert werden, so dass hier ca. 8,6 ha umzunutzender Gewerbefläche zur Verfügung stehen.
Die offene Landschaftsstruktur des Seengebietes bei Hitdorf ist als Naherholungsschwerpunkt mit regionaler Bedeutung einzustufen und soll weiterentwickelt werden. Hier ist eine ausreichende fuß- und radläufige Anbindung des Seengebietes zu gewährleisten. Deshalb ist die geplante Siedlungsentwicklung in den Randbereichen von Hitdorf auch äußerst behutsam vorzusehen und wird durch die dargestellten Grünflächen (Ortsrand) begrenzt.

Opladen ist überwiegend Einkaufsort für die nördlichen Stadtteile, besitzt jedoch auch überörtliche Versorgungsfunktion. Auswärtiges Klientel kommt vor allem aus den Nachbargemeinden Leichlingen und Burscheid. Opladen ist neben seiner Bedeutung als Wohnstandort wichtiger Arbeitsplatzstandort des sekundären und des tertiären Sektors. Die im Stadtteil vorhandenen Flächenreserven von ~~ca. 42 ha~~ *ca 68 ha* liegen teilweise im zentralen Bereich (2,9 ha MK und 9,2 ha MI). Hier bietet sich auch eine Entwicklung von zentrumsnahem altengerechten Wohnen im Zentrum an.
Im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung des Bahngeländes Opladen sollen neue Flächen entwickelt werden. Im Rahmen der Umstrukturierung der Deutschen Bahn werden Teilbereiche dieses Geländes als Bahnanlagen nicht mehr benötigt und somit für andere Nutzungen frei.
Die Ergebnisse der im Mai 2000 durchgeführten Perspektivenwerkstatt für die Neue Bahn-Stadt-Opladen sehen vor, dass das Ausbesserungswerk als Bahnstandort langfristig gesichert wird. Aufgrund der Entscheidung der Deutschen Bahn AG wurde der Betrieb des Ausbesserungswerks von Seiten der Deutschen Bahn AG aufgegeben. ~~Zur Zeit werden Konzeptionen für eine Nachfolgenutzung erarbeitet.~~
Im Jahr 2006 haben die Stadt Leverkusen, die DB Services Immobilien GmbH und die Regionale 2010 Agentur einen europaweiten, städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt, bei dem für die Ostseite ein attraktives tragfähiges Plankonzept unter Einbeziehung der Flächen des ehemaligen Ausbesserungswerkes entwickelt wurde.
Der Rat der Stadt Leverkusen hat mit Beschluss vom 25.09.2006 die Entscheidung des Preisgerichts zustimmend zur Kenntnis genommen und den Entwurf des 1. Preisträgers als Grundlage für die zukünftige Konzeption auf der Ostseite des Projekts neue bahn stadt :opladen beschlossen. Die Wettbewerbsplanung wurde gemäß dem o.g. Ratsbeschluss weiter detailliert und geprüft und in einen städtebaulichen Rahmenplan umgesetzt.
Das Gebiet der neuen bahn stadt :opladen / Ostseite wird in seiner neuen städtebaulichen Gliederung durch die benachbarten Nutzungen geprägt.

Die Baufelder beziehen sich auf das Außen, sie nehmen Maßstäblichkeit, Nutzung und Dichte der angrenzenden Siedlungsteile auf und schreiben diese durch eine qualitätvolle, aufgelockerte Bebauung fort.
Strukturiert durch die zentrale Freifläche der „Grünen Mitte“ werden in direkter Nachbarschaft an die zu entwickelnde Grünfläche im Norden, Westen und Osten Mischgebiets- bzw. Sondergebietsflächen „Freizeit“ bzw. Hochschule dargestellt.
Nördlich an die Mischgebietsflächen angrenzend werden Wohnbauflächen dargestellt.
Zwischen den westlich benachbarten Bahnbetriebsflächen und den Wohnbauflächendarstellungen im Plangebiet werden über Mischgebiets- und die Sondergebietsdarstellungen „Hochschule“ zum einen der Lage zum Zentrum Opladens Rechnung getragen, zum anderen wird die immissionsempfindlichere Wohnnutzung entsprechend geschützt.
Die Nutzungen im neuen Quartier sollen sowohl eine funktionale Ergänzung der Hochschule, z. B. durch studentisches Wohnen, aber auch für andere Nutzungen zur Erweiterung der „neuen bahnstadt opladen“ als gemischt genutztes Stadtquartier insgesamt eröffnen. Zur Umsetzung dieser Planungsziele wird die Art der baulichen Nutzung zukünftig mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a (1) BauNVO typisiert.
Die Grünflächendarstellung zwischen dem Sondergebiet „Hochschule“ und der Darstellung eingeschränktes Industriegebiet strukturiert den Bereich und dient ebenfalls als Schutzabstand zwischen den Nutzungen.
~~Nordöstlich angrenzend soll ein neues Quartier mit einer Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Kulturnutzungen entwickelt werden.~~ Im westlichen Teil können durch die Verlegung der Güterzugstrecke nach Osten Flächen anders genutzt werden. Eine Umgestaltung des Bahnhofsbereichs samt Vorplatz und verbesserter Fußgänger- und Fahrradanbindung werden möglich. ~~Südlich daran anschließend soll ein Mischgebiet mit Wohnen und Einzelhandel entstehen~~. Die Erschließung soll über eine „Neue Bahnallee“ erfolgen, welche an die Fixheider Straße angebunden ist, um die bestehenden Nord-Süd-Verbindungen im Stadtgebiet zu entlasten.
Hierdurch werden östlich der bestehenden Ortslage in erheblichem Umfang Flächen verfügbar, die einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden sollen. So soll die Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnbauflächen sowie Büro- und Gewerbeflächen bedient werden, welche u.a. die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Leverkusen stärken sollen.
Darüber hinaus sollen neue Einzelhandelsangebote zur Optimierung und Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels angesiedelt werden. Die Planung wird durch die geplante verkehrliche Neuordnung des ÖPNV sowie den Bau der neuen Stadtstraße abgerundet.
Darüber hinaus sieht der Flächennutzungsplan ~~5,0 ha~~ ***im gesamten Bereich der „neuen bahnstadt opladen „10 ha*** Wohnbauflächen vor, ~~überwiegend im Bereich östlich der Bahn.~~
Die gewerblichen Flächenpotentiale betragen entsprechend der derzeitigen Konzeption *ca.* ~~9 ha~~ ***16 ha***.
Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Kreisverkehr Rennbaumstraße“ liegt im Stadtteil Leverkusen-Opladen.
Die innerstädtische, teils brachliegende Fläche soll gemäß dem Leitbild der Innenentwicklung reaktiviert werden, um dem Bedarf der Wohnraumnachfrage in Leverkusen gerecht zu werden. Ziel und Zweck der Planung ist es, das Entwicklungspotenzial der zentrumsnahen Fläche aufzugreifen und die in der Umgebung befindliche Wohnbebauung zu arrondieren. Die geplante Bebauung

Themenkarte: Entwicklungsziele der Kompensationsflächen



Stadt Leverkusen

Fachbereich
Stadtplanung und Bauaufsicht

folgt somit einer nachhaltigen Siedlungsrevitalisierung, die dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ folgt und den Zugriff auf den Außenbereich meidet. Das Planungs- ziel Wohnbaufläche setzt die bestehende Wohnnutzung in der Umgebung des Plangebietes fort und entspricht der in unmittelbarer Nachbarschaft überwiegend vorhandenen Darstellung von Wohnbauflächen.
Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden. Mit der Zurücknahme der bisher als Mischgebiet dargestellten Flächen soll ein erhöhter Wohnanteil im Plangebiet ermöglicht werden. Andererseits sind die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen (z. B. Vergnügungsstätten, Einzelhandels- und Gewerbebetriebe) im wohnbaulich geprägten Umfeld aus städtebaulichen Gründen sowie aufgrund des Emissionsverhaltens solcher Nutzungen in diesem Bereich nicht mehr gewünscht. Die angrenzende, zusammenhängende Wohnbaufläche wird durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes vervollständigt.

Der Stadtteil **Küppersteg** liegt stadträumlich zwischen Opladen und Wiesdorf. Zwar ist der Stadtteil durch die trennenden Verkehrsachsen der BAB 3 und des Europarinnges beeinträchtigt, die Nähe zur City und das innenstadtnahe Wohnen sollte durch behutsame Aktivierung von untergenutzen Blockinnenbereichen (ca. 0,6 ha Wohnbaufläche) unterstützt werden. Brachfallende Gewerbeflächen sollen aufgrund ihrer stadträumlichen Lage wiedergenutzt werden. Der Stadtteil weist lediglich Gewerbliche Flächenpotenziale von 5,8 ha auf.
Die Erreichbarkeit des Freiraumes der Wupper im Westen und des Silbersees im Osten muss in Zukunft verbessert werden.

Bürrig wird heute bereits durch eine überwiegend innerstädtische Wohnnutzung gekennzeichnet. Diese Prägung soll durch die Aktivierung von 3,2 ha neuer Wohnbaufläche gestärkt werden. Die Erreichbarkeit des Freiraums der Wupper und des zukünftigen Geländes der Landesgartenschau muss noch verbessert werden.

Die im Stadtteil **Quettingen** vorhandenen Flächenreserven von ca. 7 ha werden ausschließlich für die wohnbauliche Entwicklung in Anspruch genommen und können somit zur Sicherung der Tragfähigkeit des örtlichen Nahversorgungsstruktur beitragen. Neue Wohnbauflächen sind in erster Linie Abrundungen der vorhandenen Wohnnutzung im südlichen und östlichen Stadtteilbereich.
Die nördlich angrenzenden Freiraumbereiche der Bachtäler von Ölbach und Wiembach, bzw. der südlich angrenzende Bürgerbusch ermöglichen eine sehr gute Naherholung.

Bergisch Neukirchen verfügt über rund 9,3 ha neuer Wohnbauflächen und ca. 2 ha an Mischgebietspotenzialen. Angesichts der niedrigen Bebauungsdichte in Bergisch Neukirchen ist auf den neuen Wohnbauflächen überwiegend eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung denkbar. Dies gilt insbesondere in den Übergangsbereichen zum Landschaftsraum.
Die Siedlungsbereiche in Bergisch Neukirchen liegen meist entlang der Straßen auf den Höhenrücken zwischen den Talbereichen. Die zukünftige Siedlungsentwicklung muss auf eine flächensparende Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche abzielen. Die Grünzäsur zwischen Hüscheid und Pattscheid ist deshalb als wichtige Unterbrechung des Siedlungsbandes entlang der Burscheider Straße zu erhalten.

Neben der Darstellung von neuen Bauflächen ist die Erhaltung der dörflichen Freiflächen und die Entwicklung der neuen Ortsränder mit Obstwiesen, Gärten und Grünland als typisches Strukturmerkmal in Bergisch Neukirchen besonders zu berücksichtigen. Dadurch kann eine behutsame Verzahnung des Siedlungsraumes mit der umgebenden Landschaft erreicht werden.
Die Änderung des Flächennutzungsplanes und der vorhabenbezogene Bebauungsplan V19/II „Supermarkt Bergische Neukirchen“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen, die eine Modernisierung und Anpassung des Nahversorgungsangebotes durch bedarfsorientierte bauliche Änderungen ermöglichen. Sie zielen damit auf die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und damit auf einen Grundsatz der Bauleitplanung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch.
Die Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich „Am Hofacker“ ist erforderlich, da die derzeitige Darstellung des Bereiches als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan nicht der heutigen Zielsetzung entspricht. Um künftig Wohnbebauung auf der Fläche auszuschließen, soll sie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden.
Die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan im Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes „südlich Platanenweg“ von einer Wohnbaufläche in eine Grünfläche dient der langfristigen Sicherung des Bereiches als Grünlandfläche und folglich dem Ausschluss von Bebauung.

Der Stadtteil **Schlebusch** ist entsprechend seiner Funktion als Versorgungsschwerpunkt für das östliche Stadtgebiet zu großen Teilen auf eine teilstädtische Versorgung ausgerichtet. Der Schlebuscher Einzelhandel zieht aber darüber hinaus auch Nachfrager aus Bergisch-Gladbach und Odenthal an. Im Stadtteil finden sich Flächenreserven von ca. 45,4 ha, welche sowohl für eine wohnbauliche (ca. 36 ha) als auch gewerbliche Entwicklung (9 ha) in Anspruch genommen werden können. In Zentrennähe (mit ca. 0,4 ha Kerngebietspotential) befinden sich geplante Wohnbauflächen, die die Funktion Schlebuschs als Stadtbezirkszentrum weiterhin stärken. Hier bietet sich auch eine Entwicklung von Altengerechtem Wohnen im Zentrum an.
Die bis zum Jahr 2020 genutzte Containeranlage zur Flüchtlingsunterbringung, wird nun mit der 23. Änderung in eine schulische Nutzung überführt, um im Zuge von Sanierungen eine Schulauslagerung zu ermöglichen.

Steinbüchel verfügt über Wohnbauflächenpotenziale in Höhe von ca. 20 ha und ein Gewerbliches Flächenpotenzial von 1,7 ha. Innerhalb des Stadtteils bestehen aufgrund großflächiger ökologischer Vorrangflächen (Ökologischer Fachbeitrag) sonst kaum noch Erweiterungsmöglichkeiten. Die zukünftige wohnbauliche Entwicklung muss durch eine behutsame Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche erfolgen.
Die Änderung des Flächennutzungsplans und der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen, damit ein Nahversorgungszentrum mit arrondierenden Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie Wohnungen entsteht. Dies verbessert und stärkt das Nahversorgungsangebot in Steinbüchel sowie dem angrenzenden Stadtteil Schlebusch.
Wichtige Grünzäsuren zwischen den einzelnen Ortsteilen werden weitgehend erhalten.
~~Der Ausbau der Versorgungssituation für den täglichen Bedarf innerhalb von Steinbüchel muss zwischen den drei vorhandenen Nahversorgungszentren abgestimmt erfolgen.~~

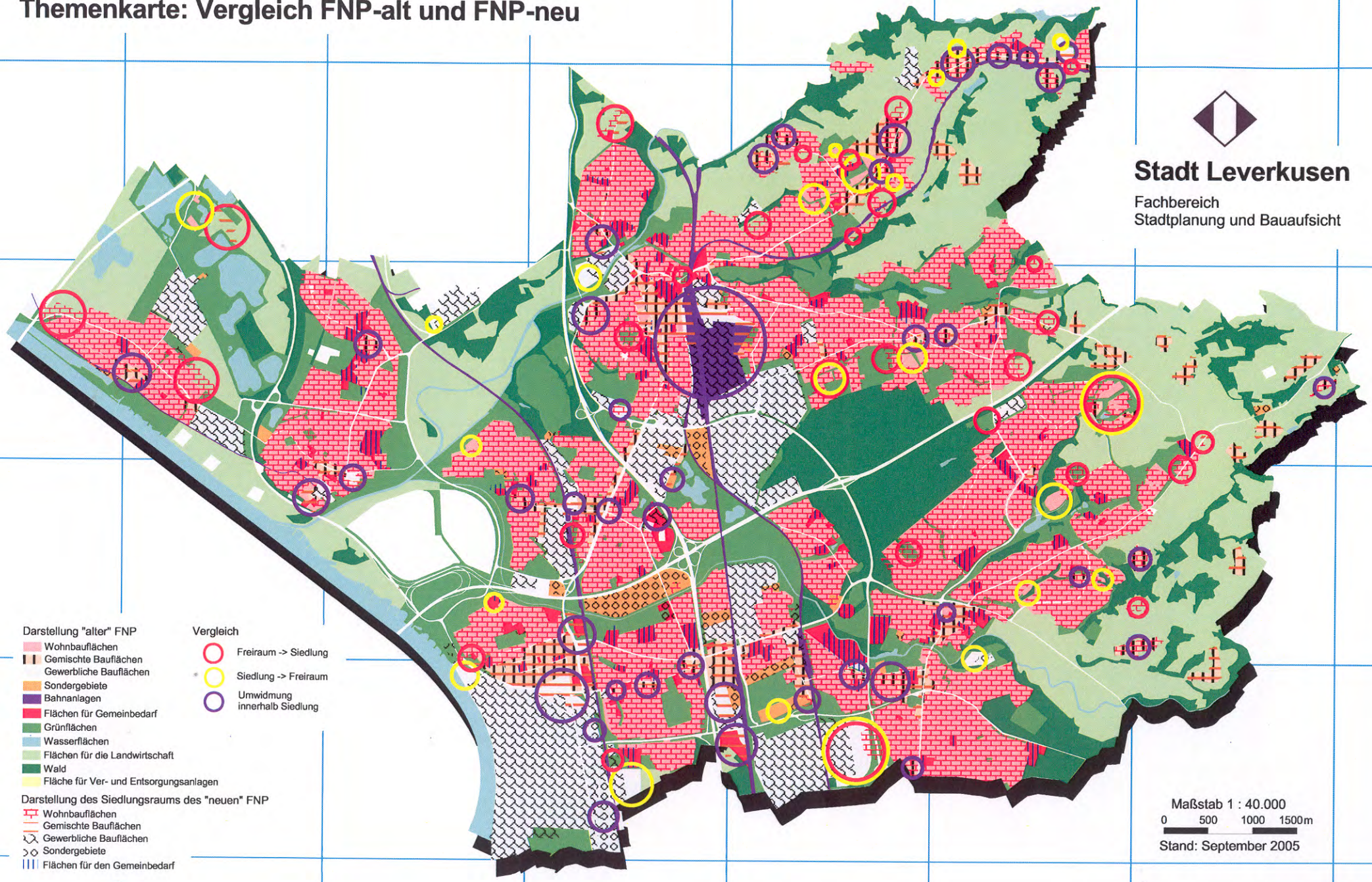
Der Stadtteil **Lützenkirchen** ist mit einem hohen Anteil an Grün- und Freiflächen und nicht zuletzt aufgrund fehlender gewerblich bedingter Störungen als Wohnstandort im Stadtgebiet prädestiniert. Die neuen, kleineren Wohnbauflächen in Höhe von rund ~~7,8~~ ***8,8*** ha werden ausschließlich für die wohnbauliche Entwicklung des Stadtteils in Anspruch genommen und können positiv zur Sicherung der Tragfähigkeit der örtlichen Nahversorgungsstruktur beitragen.
Im Bereich Lützenkirchen-Am Markt soll nach Aufgabe der Nutzung als Tennishalle respektive Mehrzweckhalle und dem geplanten Rückbau der Hochbauten und des Marktplatzes im Bereich der Änderung der Flächennutzungsplanung eine Wohnnutzung um den neuen Marktplatz entwickelt werden. Mit dem Wegfall der Tennishallen entfällt nicht nur die Möglichkeit der sportlichen Nutzung sondern auch die Möglichkeit der kulturellen Nutzung. Während die Tennishallennutzung noch von dem Betreiber fortgeführt wurde, haben weitere oder kulturelle Nutzungen der Hallen generell nicht stattgefunden. Es ist daher vorgesehen im Flächennutzungsplan die Ausweisung Sonderbaufläche - Mehrzweckhalle und Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - in Wohnbaufläche zu ändern.. Aus Gründen der Planeindeutigkeit wird das Symbol „Festplatz“ in dem Bereich des zukünftigen Marktplatz positioniert.

Der Stadtteil **Alkenrath**, in den 50er und 60er Jahren errichtet, ist mit seiner Lage am Bürgerbusch bzw. mit der Verbindung zum Freiraumbereich der Dhünn ein attraktiver Wohnstandort. Möglichkeiten zur verträglichen Innenverdichtung sollten insbesondere in den Bereichen mit Geschosswohnungsbau geprüft werden. Eine Darstellung neuer Bauflächen ist in Alkenrath nicht möglich.

5.2 Auswirkungen auf die Landschaft und den Freiraum

Zum Flächennutzungsplan wurde im Vorfeld ein Ökologischer Fachbeitrag erstellt, der die wesentlichen Schutzwürdigkeiten und Empfindlichkeiten des Freiraums und der Landschaft herausarbeitete. Die Ergebnisse dieses Fachbeitrags wurden in die Auswahl und Abgrenzung neuer Siedlungsflächen aufgenommen. Hierdurch können Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden bzw. auf ein Mindestmaß reduziert werden.
Zum Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Plan 2 Ausgleichsflächen dargestellt, deren Entwicklungsziele in der Themenkarte „Entwicklungsziele der Kompensationsflächen“ konkretisiert sind (vgl. Kap. 4.3.3).
Der Flächennutzungsplan gibt die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung für einen Zeitraum von etwa 15 Jahren vor. Dies muss auch bei der Konzeption der Darstellung von Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft berücksichtigt werden. Wesentliche Eckpunkte sind dabei die Verfügbarkeit von Flächen, die Dauer, bis eine potenzielle Kompensationsfläche ggf. aktiviert wird, und auch Veränderungen in den wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen der Landwirtschaft. Daher ist zu betonen, dass mit dem vorliegenden Kompensationskonzept nun eine gesamtstädtische Planung vorliegt, die einerseits nicht die Festlegung von Kompensationsflächen im Einzelfall fixiert, aber in ihrer Größenordnung einen funktionsfähigen Pool planerisch gesicherter Flächen anbietet.

Themenkarte: Vergleich FNP-alt und FNP-neu



Stadt Leverkusen

Fachbereich
Stadtplanung und Bauaufsicht

Maßstab 1 : 40.000

0 500 1000 1500m

Stand: September 2005

Flächenbilanz
Kompensationsflächenbedarf durch neue Siedlungsflächen

Potentialflächen, die sich nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befinden	Fläche in ha	Faktor Kompensationsflächen inner- und außerhalb (0,5 = 50% innen und 50% außen)	Erforderliche Kompensationsfläche außerhalb in ha
Gewerbe/Industrie	57,7	0,7	40,4
Kerngebiet	2,9	0,7	2,0
Mischgebiet	16,3	0,5	8,1
Wohnen	84,1	0,5	42,0
Gesamt:			92,5

Tabelle 5 „Flächenbilanz - Kompensation“

Dem Bedarf von ca. 90 ha erforderlicher Kompensationsfläche werden etwa 170 ha anrechenbarer Kompensationsfläche (nach überschlägiger Abschätzung von Wertsteigerung und genutzter Flächenanteil) gegenübergestellt. Zusätzlich werden 110 ha bereits bestehende Kompensationsflächen im Plan 2 dargestellt

6. Flächenbilanz

Im neuen Flächennutzungsplan sind einige wichtige Veränderungen zum bisherigen Flächennutzungsplan - sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch in ausgewählten Teilräumen - erkennbar. Im letzten Teil des Berichtes soll dargelegt werden, welche generellen Verschiebungen sich bspw. bei den Flächenanteilen der verschiedenen Nutzungsarten abzeichnen, und welche Veränderungen es gerade im Verhältnis von Bauflächen und Freiflächen geben wird.

6.1 Flächenbilanz Flächennutzungsplan

~~Flächenbilanz Flächennutzungsplan neu~~	~~Hektar~~	~~Prozent~~
~~Wohnbaufläche~~	~~2098,38~~	~~26,6~~
~~Dorfgebiet~~	~~71,36~~	~~0,9~~
~~Mischgebiet~~	~~158,21~~	~~2,0~~
~~Kerngebiet~~	~~76,51~~	~~1,0~~
~~Gewerbegebiet~~	~~367,95~~	~~4,7~~
~~Industriegebiet~~	~~302,02~~	~~3,8~~
~~Sondergebiete~~	~~90,88~~	~~1,2~~
~~Gemeinbedarf~~	~~150,71~~	~~1,9~~
~~Verkehrsflächen~~	~~265,27~~	~~3,4~~
~~Flächen für Bahnanlagen~~	~~66,52~~	~~0,8~~
~~Ver- und Entsorgungsfläche~~	~~162,33~~	~~2,1~~
~~Grünflächen~~	~~983,91~~	~~12,5~~
~~Wasserflächen~~	~~336,57~~	~~4,3~~
~~Fläche für die Landwirtschaft~~	~~1.763,15~~	~~22,4~~
~~Wald~~	~~994,52~~	~~12,6~~
~~Fläche, gesamt~~	~~7888,17~~	~~100,0~~

~~Tabelle 6 „Flächenbilanz Flächennutzungsplan-Entwurf“~~

Flächenbilanz Flächennutzungsplan neu	*Hektar*	*Prozent*
Wohnbaufläche	*2116,44*	*26,8*
Dorfgebiet	*71,33*	*0,9*
Mischgebiet	*151,76*	*1,9*
Kerngebiet	*70,31*	*0,8*
Gewerbegebiet	*340,55*	*4,3*
Industriegebiet	*304,48*	*3,9*
Sondergebiete	*117,60*	*1,5*
Gemeinbedarf	*136,86*	*1,7*
Verkehrsflächen	*265,02*	*3,4*
Flächen für Bahnanlagen	*67,95*	*0,9*
Ver- und Entsorgungsfläche	*162,26*	*2,1*
Grünflächen	*987,51*	*12,5*
Wasserflächen	*336,32*	*4,3*
Fläche für die Landwirtschaft	*1762,04*	*22,3*
Wald	*994,04*	*12,6*
Fläche, gesamt	*7884,18*	*100,0*

Tabelle 6 „Flächenbilanz Flächennutzungsplan-Entwurf“

Hinweis:
Die Differenz der Gesamtsumme erklärt sich folgendermaßen:
Ab 1.01.2009 wird in Leverkusen das Lagebezugssystem „ETRS89, Zone 32“ angewendet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für eine genaue Strecken- und Flächenberechnung die aus UTM-Koordinaten (ETRS89) ermittelten Werte korrigiert werden müssen. Näherungsweise kann für Leverkusen der UTM-Maßstabsfaktor von m(LEV)=0,99982 verwendet werden
ETRS89 ist das neue einheitliche Lagebezugssystem in Europa. Laut Erlass des Innenministeriums NRW zur Umstellung des Liegenschaftskatasters auf das System ETRS89/UTM ist der Wechsel des Bezugssystems im Jahr 2009 durchzuführen.

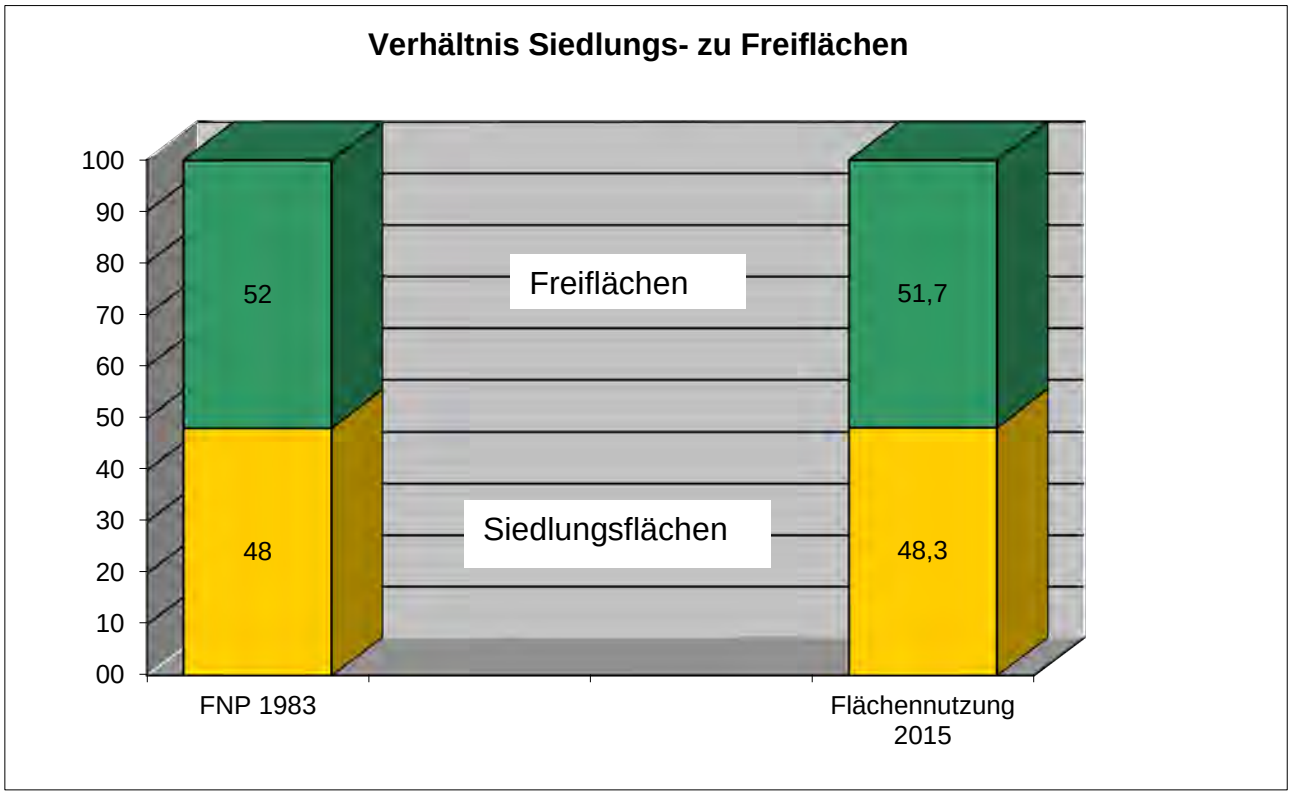
6.2 Flächenvergleich mit „altem Flächennutzungsplan“

Flächen	**Flächennutzungsplan „neu“** *Stand 2006*		**Flächennutzungsplan „alt“**	
	Hektar	**Prozent**	**Hektar**	**Prozent**
Wohnbaufläche	2098,38	26,6	1869,98	23,7
Dorfgebiet	71,36	0,9	102,59	1,3
Mischgebiet	158,21	2,0	136,38	1,7
Kerngebiet	76,51	1,0	71,21	0,9
Gewerbegebiet	367,95	4,7	382,29	4,9
Industriegebiet	302,02	3,8	317,88	4,0
Sondergebiete	90,88	1,2	86,26	1,1
Gemeinbedarf	150,71	1,9	223,54	2,8
Verkehrsflächen	265,27	3,4	319,16	4,1
Flächen für Bahnanlagen	66,52	0,8	140,63	1,8
Ver- und Entsorgungsfläche	162,33	2,1	149,93	1,9
Grünflächen	983,91	12,5	1112,78	14,1
Wasserflächen	336,57	4,3	324,18	4,1
Fläche für die Landwirtschaft	1.763,15	22,4	1736,14	22,0
Wald	994,52	12,6	914,21	11,6
Fläche gesamt / Summe	**7888,17**	**100,0**	**7887,16**	**100,0**

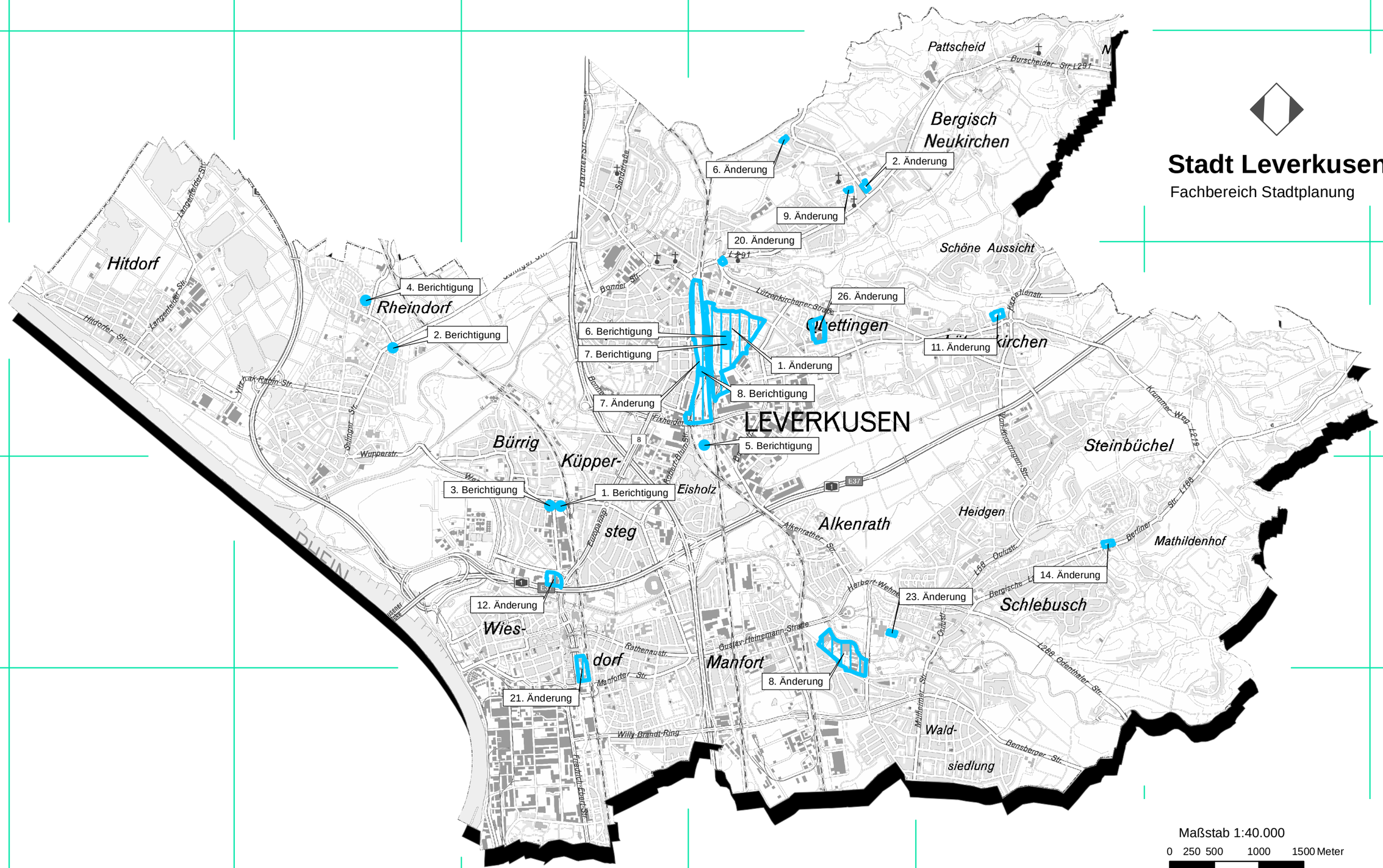
Tabelle 7 „Flächenvergleich Flächennutzungsplan-Entwurf mit Flächennutzungsplan ‘82“

Die Tabelle 7 zeigt wesentliche Verschiebungen gegenüber dem Flächennutzungsplan 82 an:

- Die Wohnbauflächen wurden um 2,9 Prozentpunkte erweitert, teilweise durch realistischere Darstellungen der Verkehrsflächen und die Rücknahme von Gemeinbedarfsflächen.
- Bei den Gemischten Bauflächen haben sich nur Verschiebungen zwischen MI und MD ergeben.
- Die Gewerblichen Bauflächen haben einen um 0,2 Prozentpunkte kleineren Umfang.
- Die Verkehrsflächen wurden deutlich reduziert, sowohl durch realistischere Flächendarstellungen als auch durch Rücknahme von Trassen und Bahnanlagen.
- Im Freiraum wurden Wald- und Gewässerflächen erweitert zu Lasten von Grünflächen.



Themenkarte: Übersicht Berichtigungen und Änderungen



Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

Abbildung 10 „Verhältnis von Siedlungs- zu Freifläche“

Im Freiraum, mit 51,7% der Stadtfläche weiterhin dominierend, haben sich Verschiebungen ergeben: An den Siedlungsrändern nehmen die Grünflächen zu Gunsten von Landwirtschaftlichen Flächen ab.
Die Themenkarte „Vergleich Flächennutzungsplan-alt und Flächennutzungsplan-neu“ macht die Bereiche kenntlich, wo es die größten Verschiebungen zwischen Freiraum und Siedlung sowie Nutzungsumwidmungen gibt. Neben kleineren Rücknahmen von Siedlungsflächen des alten Flächennutzungsplans gibt es mehrere kleinflächige Ausweisungen neuer Siedlungsflächen. Zudem werden einige Flächen umgewidmet, beispielsweise die Bahnanlagen in Opladen zu Gewerbe- und Mischgebieten.

7. Umweltberichte der Änderungsverfahren

Einleitung

Aufgrund der Überleitungsvorschrift des § 244 Baugesetzbuch fanden die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung Anwendung.
Dies bedeutet unter anderem, dass für den am 13.03.2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan lediglich ein Erläuterungsbericht zu erstellen war. Für Änderungsverfahren ist eine Begründung mit Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu fertigen.

Um die Lesbarkeit dieser redaktionellen Zusammenfassung nicht zu beeinträchtigen sind im Folgenden die Verlinkungen zu den jeweiligen Satzungsbeschlüssen der Bebauungspläne auf deren Grundlage die Berichtigungen des Flächennutzungsplanes durchgeführt worden sind und die Verlinkungen zu den Feststellungsbeschlüssen der Änderungen des Flächennutzungsplanes aufgeführt. An diesen Stellen sind die jeweiligen Aussagen zu Umweltthemen bzw. die Umweltberichte einzusehen.

Berichtigungen:

- ➔ die 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 18/II "von-Ketteler-Straße"; Ratsbeschluss am 08.12.2008, bekannt gemacht am 09.02.2009,
- ➔ Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 18/II "Von-Ketteler-Straße" - Begründung (leverkusen.de)
- ➔ die 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes 191/I „Jugendhaus Rheindorf/Butterheide“; Ratsbeschluss am 18.07.2011, bekannt gemacht am 12.08.2011,
  SessionNet | Bebauungsplan Nr. 191/I "Jugendhaus Rheindorf/Butterheide" in Leverkusen-Rheindorf
- ➔ die 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 24/II "Autohaus Kammann - Overfeldweg" in Leverkusen Bürrig; Ratsbeschluss am 15.07.2013, bekannt gemacht am 14.08.2013,
  SessionNet | Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 24/II "Autohaus Kammann - Overfeldweg" in Leverkusen-Bürrig
- ➔ die 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes 189/I "Rheindorf – Elbestraße / Masurenstraße" in Leverkusen Rheindorf; Ratsbeschluss am 02.05.2016, bekannt gemacht am 25.05.2016,
  SessionNet | Bebauungsplan Nr. 189/I "Rheindorf - Elbestraße / Masurenstraße" (leverkusen.de)
- ➔ die 5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Bahndreieck – südlich NBSO“ in Leverkusen Opladen; Ratsbeschluss am 10.07.2017, bekannt gemacht am 28.07.2017,
  SessionNet | 5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes „Bahndreieck – südl. nbso" (leverkusen.de)
- ➔ die 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 28/II "Opladen – nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)“ in Leverkusen Opladen; Ratsbeschluss am 15.05.2017, bekannt gemacht am 28.07.2017,
  SessionNet | Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 28/II"Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee / Baudenkmal Kesselhaus" (leverkusen.de)

- ➔ die 7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes 172B/II "nbso, Campus Leverkusen und Gewerbe“ in Leverkusen Opladen; Ratsbeschluss am 01.10.2018, bekannt gemacht am 07.11.2018,
  SessionNet | Bebauungsplan Nr. 172 B/II "nbso - Campus und Gewerbe", 2. Änderung (leverkusen.de)
- ➔ die 8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 253/II „Opladen – nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz“ in Leverkusen Opladen; Ratsbeschluss am 25.09.2023, bekannt gemacht am 06.11.2023,
  SessionNet | Bebauungsplan Nr. 253/II „Opladen – nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz“ (leverkusen.de)

Änderungen:

- ➔ die 1. Änderung "neue bahnstadt opladen"; Ratsbeschluss am 06.12.2010, in der genehmigten Fassung vom 12.04.2011, bekannt gemacht am 06.05.2011, ergänzt durch Genehmigung vom 08.10.2012, bekannt gemacht am 24.02.2012,
  SessionNet | 1. Änderung des Flächennutzungsplanes neue bahnstadt opladen (leverkusen.de)
- ➔ die 2. Änderung "Wuppertalstraße"; Ratsbeschluss am 29.09.2014, in der genehmigten Fassung vom 23.10.2014, bekannt gemacht am 24.11.2014.
  SessionNet | 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich "Wuppertalstraße" (leverkusen.de)
- ➔ die 6. Änderung "Am Hofacker"; Ratsbeschluss am 11.05.2015, in der genehmigten Fassung vom 15.09.2015, bekannt gemacht am 26.10.2015.
  SessionNet | 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich "Am Hofacker" (leverkusen.de)
- ➔ die 7. Änderung "NBSO-Westseite"; Ratsbeschluss am 07.11.2016, in der genehmigten Fassung vom 21.02.2017, bekannt gemacht am 19.04.2017.
  SessionNet | 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich neue bahnstadt opladen - Westseite (leverkusen.de)
- ➔ die 8. Änderung "Gesundheitspark"; Ratsbeschluss am 14.09.2015, in der genehmigten Fassung vom 02.12.2015, bekannt gemacht am 22.02.2016.
  SessionNet | 8. Änderung FNP (leverkusen.de)
- ➔ die 9. Änderung "südlich Platanenweg"; Ratsbeschluss am 14.12.2015, in der genehmigten Fassung vom 03.03.2016, bekannt gemacht am 29.04.2016.
  SessionNet | 9. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich "südlich Platanenweg" (leverkusen.de)
- ➔ die 11. Änderung "Lützenkirchen-Am Markt"; Ratsbeschluss am 14.12.2015, in der genehmigten Fassung vom 03.03.2016, bekannt gemacht am 29.04.2016.
  SessionNet | 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Lützenkirchen - Am Markt" (leverkusen.de)
- ➔ die 12. Änderung "südlich Olof-Palme-Str."; Ratsbeschluss am 14.12.2015, in der genehmigten Fassung vom 13.06.2018, bekannt gemacht am 12.07.2018.
  SessionNet | 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße" (leverkusen.de)
- ➔ Die 14. Änderung „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“; Ratsbeschluss am 28.06.2021, in der genehmigten Fassung vom 04.08.2021, bekannt gemacht am 25.08.2021.
  SessionNet | 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in Steinbüchel im Bereich "Charlottenburger Straße/Berliner Straße" (leverkusen.de)
- ➔ die 20. Änderung "Rennbaumstraße"; Ratsbeschluss am 25.06.2020, in der genehmigten Fassung vom 23.10.2020, bekannt gemacht am 10.12.2020.

SessionNet | 20. Änderung des Flächennutzungsplans "Rennbaumstraße" (leverkusen.de)

- ➔ die 23. Änderung „Im Bühl“; Ratsbeschluss am 28.06.2021, in der genehmigten Fassung vom 11.08.2021, bekannt gemacht am 25.08.2021.
  SessionNet | 23. Änderung Flächennutzungsplan Bereich "Parkplatz – Im Bühl" (leverkusen.de)
- ➔ die 26. Änderung „Maurinusstraße“; Ratsbeschluss am 20.06.2022, in der genehmigten Fassung vom 17.10.2022, bekannt gemacht am 02.12.2022.
  SessionNet | 26. Änderung Flächennutzungsplan Bereich "Maurinusstraße" (leverkusen.de)
- ➔ die 21. Änderung „Postgelände“; Ratsbeschluss am 11.12.2023, in der genehmigten Fassung vom 11.01.2024, bekannt gemacht am 07.02.2024.
  SessionNet | 21. Änderung des Flächennutzungsplans - Postgelände Leverkusen Wiesdorf

Anhang

Abbildungsverzeichnis:
Abbildung 1 „Bausteine zum Flächennutzungsplan“
Abbildung 2 „Darstellungen des Landesentwicklungsplans“
Abbildung 3 „Ausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan“
Abbildung 4 „Statistische Bezirke“
Abbildung 5 „Bevölkerungsentwicklung 1990 – 2002“
Abbildung 6 „Beschäftigtenentwicklung 1975 – 1999“
Abbildung 7 „Erwerbstätige in Leverkusen“
Abbildung 8 „Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer nach Wirtschaftssektoren“
Abbildung 9 „Gewerbebaulandbedarf (brutto) bis 2015 in ha“
Abbildung 10 „Verhältnis von Siedlungs- zu Freifläche“

Tabellenverzeichnis:
Tabelle 1 „Wohnbaulandbedarf bis 31.12.2015“
Tabelle 2 „Bauflächenangebote für Wohnnutzungen“
Tabelle 3 „Sondergebiete – Großflächige Handelsbetriebe“
Tabelle 4 „Kleingartenanlagen“
Tabelle 5 „Flächenbilanz - Kompensation“
Tabelle 6 „Flächenbilanz Flächennutzungsplan-Entwurf“
Tabelle 7 „Flächenvergleich Flächennutzungsplan mit Flächennutzungsplan ‘82“

Themenkarten:
Themenkarte 1 „Freiraum und Grünzüge“
Themenkarte 2 „Neue Bauflächen und Erreichbarkeiten“
Themenkarte 3 „Ausgewählte Bauflächenpotenziale“
Themenkarte 4 „Siedlungsschwerpunkte und Wohnbauflächen“
Themenkarte 5 „Entwicklungsziele der Kompensationsflächen“
Themenkarte 6 „Vergleich Flächennutzungsplan alt/neu“
Themenkarte 7 „Übersicht Berichtigungen und Änderungen“