

Stadt Leverkusen

1. Änderung des Flächennutzungsplanes neue bahn stadt :opladen'

Begründung

Stand 20. September 2010

Inhalt

1.	Gesamtplanbereich	3
2.	Planungsanlass und Verfahren	3
3.	Ziele der Planung	5
4.	Rechtsverhältnisse	6
4.1	Regionalplan	6
4.2	Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplanes	6
4.3	Bestehende Bebauungspläne	6
4.4	Eisenbahnrecht	6
5	1. Änderung des Flächennutzungsplanes	6
5.1	Geplante Darstellung	8
5.1.1	Grünflächen	8
5.1.2	Mischgebiete	8
5.1.3	Wohnbauflächen	9
5.1.4	Sonderbauflächen	9
5.1.5	Gewerbliche Bauflächen	9
6	Umweltbericht	10
Einleitung		10
6.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	10
6.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	10
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
6.3.1	Bestandsaufnahme	10
6.3.2	Prognose	12
6.3.3	Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	14
6.3.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
6.3.5	Beschreibung der unter Umständen verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen	15
7	Zusätzliche Angaben	15
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	15
7.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen – Monitoring	15
7.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	15
8	Auswirkungen der Planung und Abwägung	16
9	Flächenbilanz	17
10	Parallelverfahren Bebauungsplan	17

1. Gesamtplanbereich

Die ‚neue bahn stadt :opladen‘ befasst sich als städtebauliches Schwerpunktprojekt der Stadt Leverkusen und der DB AG im Rahmen der Regionale 2010, einem Strukturförderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen und der Region Köln/Bonn [www.regionale2010.de], mit der Entwicklung einer 72 ha großen, für den Betrieb nicht mehr benötigten Bahnfläche.

Das Areal liegt zentral im Stadtgebiet und umfasst im Osten (44 ha) die Flächen des ehemaligen Ausbesserungswerkes Opladen und des Gleisbauhofes. Weitere Entwicklungsflächen (17 ha) in direkter Nähe zum Zentrum Opladen liegen westlich der Bahnstrecke Köln-Wuppertal.

Für ein ca. 33 ha großes Teilgebiet östlich der Bahnstrecke ist die Durchführung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

2. Planungsanlass und Verfahren

Nach Stilllegung der östlich der bestehenden Bahnstrecken liegenden ehemals bahnbetrieblich genutzten Flächen (ehemaliges Ausbesserungswerk Opladen und Gleisbauhof) haben sich die Deutsche Bahn AG und die Stadt Leverkusen auf eine gemeinsame Planung und Entwicklung dieser Flächen verständigt. Die Stadt Leverkusen wird dazu ca. 50% der ehemaligen Bahnflächen erwerben und vermarktbar entwickeln.

Auf Basis der positiven Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie zum Gesamtprojekt (Ostseite und Westseite) und vor dem Hintergrund eines breiten Konsens in Bürgerschaft und Politik in Bezug auf die Bedeutung der Entwicklung des Projektes wurde seitens des Rates der Stadt Leverkusen im Jahr 2002 die Einleitung vorbereitender Untersuchungen zu einer Entwicklungsmaßnahme gemäß BauGB für die neue bahn stadt :opladen beschlossen. Im Jahr 2005 wurde für die neue bahn stadt :opladen der Beschluss als Stadtumbaugebiet gem. § 171 b BauGB gefasst.

Auf Grund der umfangreichen planerischen und technischen Vorarbeiten in dem Projekt, der durchweg einstimmigen politischen Beschlüsse und der strukturellen Relevanz wurde die neue bahn stadt :opladen am 27. April 2005 durch den Ausschuss der Regionale 2010 als A-Projekt der Regionale 2010 förmlich bestätigt.

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.

Die vermarktbaaren Bauflächen und die herzustellenden öffentlichen Flächen wurden planerisch an die wirtschaftlichen Vorgaben des vom Rat am 12.02.07 beschlossenen Finanzierungskonzepts des Gesamtprojekts (Ostseite und Westseite) angepasst.

Parallel dazu wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung die Verkehrswirkungen der geplanten Nutzungen und die möglichen Varianten der Verkehrsführung in unterschiedlichen Prognosehorizonten untersucht. Die Wirkung von verkehrlichen Einzelmaßnahmen sowie Maßnahmenkombinationen wurden ermittelt und notwendige Zeitpunkte für die Realisierung dieser Maßnahmen bestimmt.

Durch die städtebauliche Rahmenplanung und die Verkehrsuntersuchung bestehen für den gesamten Ostteil alle qualifizierten Aussagen, um die Erarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung und die Änderung des Flächennutzungsplans weiterzuführen.

In seiner Sitzung am 18.06.2007 hat der Rat die Aufstellung und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Am 18.10.2007 ist in einem Erörterungstermin die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt worden.

Neben der grundsätzlich positiven Sicht auf die Entwicklung des Bereiches der neuen Bahnstadt Opladen sind die zu erwartenden verkehrlichen Änderungen in dem oben genannten Termin kritisch gesehen worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sind keine wesentlichen Stellungnahmen eingegangen.

In seiner Sitzung am 02.06.2008 hat der Bau- und Planungsausschuss die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

In seiner Sitzung am 23.06.2008 hat der Rat die Teilnahme am Wettbewerb um FH-Standorte des Landesprogramms „Entwicklung der Hochschulen in NRW bis 2020“ beschlossen.

Im Zuge der weiteren Durchplanung des Rahmenplanes und mit dem erfolgreich abgeschlossenen Bewerbungsverfahren zum FH Standort Campus Leverkusen der FH Köln ergab sich daher die Notwendigkeit, den Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überarbeiten, daher wurde die Auslegung nicht durchgeführt.

Weiterer Änderungsbedarf ergab sich aus der Umsiedlung des Instandhaltungswerkes der Deutschen Plasser AG.

Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde aufgrund des oben genannten Überarbeitungsbedarfes gegenüber dem Änderungsbereich des Beschlusses vom 02.06.2008 verkleinert und inhaltlich verändert.

Es war daher ein erneuter Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

In seiner Sitzung am 01.03.2010 hat der Bau- und Planungsausschuss die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 12.04.2010 bis einschl. 12.05.2010 stattgefunden.

3. Ziele der Planung

Für die Entwicklung der neuen bahn stadt :opladen ist besonders die Lage am Zentrum des Stadtteils Opladen von elementarer Bedeutung. Neben der City in Wiesdorf bildet das Stadtteilzentrum Opladen eines der wichtigsten Zentren für die Versorgung der Bevölkerung in Leverkusen. Opladen ist überwiegend Einkaufsort für die nördlichen Stadtteile, besitzt jedoch auch überörtliche Versorgungsfunktion. Neben seiner Bedeutung als Wohnstandort ist Opladen auch wichtiger Arbeitsplatzstandort des sekundären und des tertiären Sektors.

Durch eine Bündelung der Gleistrassen und den Neubau der Bahnallee werden westlich der Bahnstrecke mittelfristig neue Entwicklungsflächen frei gesetzt, die eine Erweiterung des Opladener Stadtzentrums ermöglichen. Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht hier eine Ergänzung des Opladener Zentrums durch eine drei- bis viergeschossige Bebauung vor, deren Nutzungsschwerpunkte im Bereich Dienstleistung, Handel und Gewerbe liegt. Durch den Neubau der Verkehrsstrassen wird der Bahnhof Opladen aus seiner Insellage herausgelöst und erhält zukünftig einen direkten Kontakt zur Innenstadt / Fußgängerzone. Insgesamt werden durch die Verlegung der Güterbahntrasse im westlichen Bereich 17 ha Brachflächen zur Innenentwicklung reaktiviert.

Die notwendige Verbindung des Zentrums Opladen mit den Entwicklungsflächen östlich der Bahnstrecke erfolgt durch mehrere neue Brückenschläge über die Verkehrsstrassen.

Ziel der Stadt Leverkusen und der Deutschen Bahn AG als Kooperationspartner ist es, die ‚neue bahn stadt :opladen‘ langfristig zu einem attraktiven und stark durchgrünten Stadtteil mit Wohnen, Bildung, Gewerbe, Dienstleistungen und gemischten Stadtquartieren auf den östlichen Entwicklungsflächen sowie zentrumsergänzenden Nutzungen im westlichen Bereich zu entwickeln.

Mit der Neuplanung des 44 ha großen Gebietes östlich der Bahntrasse sollen vor allem folgende Ziele verwirklicht werden:

- Entwicklung der Brachfläche zu einem qualitätvollen Stadtquartier mit Wohnnutzung, Grünflächen, Flächen für Freizeit, Kultur und Bildung und gewerblicher Nutzung
- Entwicklung der strukturprägenden Grünachsen
- Schaffung einer neuen Ost-West-Verbindung zwischen Opladen und Quettingen
- Anbindung des Gebiets an die umliegenden Stadtteile
- Phasenweise Entwicklung des Gebietes
- Sicherung denkmalwerter Bausubstanz durch neue Nutzungen
- Überzeugende Nutzungsperspektiven herstellen
- Stärkung des Stadtzentrums Opladen durch direkte Anbindung des neuen Stadtquartiers
- Stärkung der Gesamtstadt Leverkusen und des Ortsteils Opladen durch die Hochschulansiedlung

4. Rechtsverhältnisse

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung ist daher an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2 Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt für das Plangebiet Ostseite die Flächen im Norden und Nordosten als Mischgebietsflächen (MI) und alle weiteren Flächen als eingeschränkte Gewerbegebietsflächen (GE*) dar. Ein schmaler Grünzug trennt die Flächendarstellungen.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Für den Bereich bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Es besteht ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 172/II, der anschließend in Teilbereiche aufgeteilt und sich in unterschiedlichen Verfahrensstadien befindet.

4.4 Eisenbahnrecht

Betriebsanlagen einer Eisenbahn unterliegen dem Fachplanungsrecht nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) und sind der allgemeinen Planungshoheit der Kommunen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) entzogen. Durch die Freistellung wird dieser Sonderstatus wieder aufgehoben und die entsprechenden Flächen in die Planungshoheit der Kommunen zurückgegeben.

5 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorbemerkung

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sollen innerstädtische Baupotenziale genutzt werden, bevor neue Flächen an den Stadträndern in den Außenbereichen des Stadtgebietes in Anspruch genommen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist es somit sinnvoll, die innerstädtische Potenzialfläche des brachgefallenen Ausbesserungswerkes einer Wohn-, Misch-, Sonder-, und gewerblichen Nutzung zuzuführen, die sich in die umgebende Strukturen einfügt und vorhandene Infrastruktur und zum Teil Gebäude nutzen kann.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Fläche des Ausbesserungswerkes als eingeschränktes Gewerbegebiet GE* dargestellt worden. Aufgrund der damaligen Nutzung und dem Versuch die damalige Nutzung als Ausbesserungswerk beizubehalten, ist die Fläche des Ausbesserungswerkes aber nicht als Gewerbeflächenpotential gewertet worden. Die Fläche ist also in keine Potentialberechnung eingeflossen. Die Teilfläche des Gleisbauhofes, außerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsverfahrens wurde und wird weiterhin als Gewerbeflächenpotential gewertet.

Die Aussagen im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes bedürfen daher keiner Änderung im Bezug auf die Gewerbeflächenproblematik.

Im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes ist in Bezug auf die Wohnflächenbedarfe ausgeführt, dass die prognostizierten Bedarfe lediglich gedeckt werden können, wenn neben den „neu“ dargestellten Wohnbauflächenpotentialen auch alle 15 ha Nachverdichtungspotenziale und kleineren Baulücken im Bestand genutzt werden. 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 13 ha Wohn- und Mischgebietsflächen im Bereich der Änderung die stark angespannte Bedarfssituation im Bereich Wohnen etwas entspannt. (siehe dazu auch die Flächenbilanz unter Punkt 9)

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 bahnstadt :opladen beschlossen. Die Wettbewerbsplanung wurde gemäß dem o.g. Ratsbeschluss weiter detailliert und geprüft und in einen städtebaulichen Rahmenplan umgesetzt.

Das Gebiet der neuen bahnstadt :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 qualitätsvolle, 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 Grünflächendarstellung zwischen dem Sondergebiet „Hochschule“ und der Darstellung eingeschränktes Industriegebiet strukturiert den Bereich und dient ebenfalls als Schutzabstand zwischen den Nutzungen.

Diese gilt analog für die südöstlich außerhalb des Plangebiets befindliche eingeschränkte Gewerbeflächendarstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und in Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen wie Zonierung, Ausrichtung und Art der Gebäude bzw. durch geeignete technische Vorrichtungen die Immissionsbelastungen innerhalb der jeweiligen Gebietsdarstellungen unterhalb der anzusetzenden Grenzwerte verbleiben.

Es entstehen Baufelder mit günstigen geometrischen Zuschnitten, gegliedert durch die zentrale Grünanlage.

Angestrebt wird eine möglichst dichte Nutzungsmischung von Wohnen, Bildung, Arbeiten und Erholung.

- Öffentliche bzw. öffentlichkeitsbezogene Einrichtungen werden in den zu erhaltenden Bestandsgebäuden untergebracht, soweit dies möglich ist,
- Wohnen liegt vorzugsweise in näherer Nachbarschaft zu den öffentlichen Grünflächen und in einem gewissen Abstand zur Bahn,
- hochwertige Arbeitsplätze orientieren sich aufs Grün oder die Flächen entlang der Bahnanlagen.
- Industrielle Nutzungen mit Bahnbezug werden in Nachbarschaft von Bahnanlage und dem Gewerbegebiet Fixheide angesiedelt.
- Weitere Gewerbenutzungen können sich im Osten außerhalb des Plangebietes in Anlehnung an das Gewerbegebiet Fixheide entwickeln.

Um sowohl die Beeinträchtigung der Plangebietsnachbarn als auch die Eingriffe in ökologische Wertigkeiten möglichst gering zu halten, wird in der Rahmenplanung und im Flächennutzungsplan das Planungsziel einer aufgelockerten Bebauung formuliert. Durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen wird das Ziel auf der nachfolgenden Planungsebene abgesichert.

Gleichzeitig sollten die Verkehrsflächen und die damit einhergehenden Versiegelungen auf ein Mindestmaß reduziert werden, ohne die Erschließungsfunktion zu beeinträchtigen.

Die Lärm- und Klima-/Luft – Verhältnisse im Plangebiet werden im Wesentlichen durch die stark frequentierten Verkehrswege und Gewerbeemissionen außerhalb des Plangebietes bestimmt.

Durch die Anordnung von Wohn-, Misch-, Sonder-, und gewerblicher Nutzung wird diesem Umstand entsprechend Rechnung getragen. Optimierungen sind auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen durchzuführen.

Im weiteren Verfahren wäre zu prüfen, inwieweit ein Anschluss an das in Leverkusen bestehende Fernwärmenetz möglich und sinnvoll ist.

5.1 Geplante Darstellung

5.1.1 Grünflächen

Dargestellt werden die zentralen Grünflächen, 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.

5.1.2 Mischgebiete

Aufgrund des Wettbewerbsergebnisses 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.

5.1.3 Wohnbauflächen

In den nördlichen Bereichen 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.

5.1.4 Sonderbauflächen

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.

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 Sondergebiete „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.

5.1.5 Gewerbliche Bauflächen

Mit der Umsiedlung des Betriebes der „Plasser AG“ konnte ein letztes Relikt des früher durch die Bahnnutzung geprägten Bereiches gerettet werden. Da es sich hier um einen

Industriebetrieb mit Bahnbetrieb auf dem Betriebsgrundstück handelt, wird der Bereich als eingeschränktes Industriegebiet dargestellt.

6 Umweltbericht

Einleitung

6.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Nach Stilllegung der östlich der bestehenden Bahnstrecken liegenden ehemals bahnbetrieblich genutzten Flächen (ehemaliges Ausbesserungswerk Opladen) sollen die zentral gelegenen brachgefallenen Flächen reaktiviert werden

6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

- Im Landesentwicklungsplan gibt es keine bestimmten Festsetzungen für das Plangebiet.
- Im Regionalplan ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.
- Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet bzw. als Mischgebiet dargestellt.
- Durch die Reaktivierung der brachgefallenen Flächen im Innenbereich wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Die Nachverdichtung im Innenbereich beugt dem Flächenverbrauch in wertvollen Außenbereichen vor. Naturbelassene Böden bzw. naturnah genutzte Böden werden geschont.
- Der Planbereich ist nicht durch den Landschaftsplan erfasst.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Bestandsaufnahme

a) Schutzgut Mensch

Nach Stilllegung des Ausbesserungswerkes Opladen und des Gleisbauhofes durch die Bahn AG wurde das Plangebiet nur noch in Teilbereichen genutzt. Als Übergangsnutzung wurden Teilbereiche des ehemaligen Werksgeländes an kleinere Gewerbetreibende vermietet. Innerhalb des Plangebietes sind die mit einem Gewerbegebiet verbundenen Immissionen zulässig.

Die Wohnstandorte in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Bahnanlagen sind mit Schienenverkehrslärm vorbelastet.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Fläche liegt nicht innerhalb von Gebieten, die im Zuge des Biotopkatasters NRW als schutzwürdige Biotope aufgenommen wurden. Entsprechend der heterogenen Struktur haben sich differenzierte Lebensräume gebildet. Für die Bebauungsplanung wird ein umfassender landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, der die Bestände entsprechend aufnimmt und bewertet. Innerhalb der Bahnstadtfläche kommen keine pauschal geschützten Biotope vor. Bestandsgefährdete oder besonders geschützte Pflanzenarten und -gesellschaften fehlen ebenfalls. Das Änderungsgebiet ist in weiten Teilen versiegelt und überformt. Die Strukturen wechseln zwischen hochwertigen ehemaligen parkartigen Flächen bis zu Schotterbrachen. In Teilbereichen sind erhaltenswerte Biotopstrukturen vorhanden. Die Aspekte des Artenschutzes werden ebenfalls intensiv geprüft. Insbesondere die Kreuzkrötenvorkommen sind erwähnenswert und finden Eingang in die weitere Planungskonkretisierung.

c) Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet ist durch den hohen Anteil an ehemaligen Bahnbetriebsgebäuden sowie eine starke Versiegelung mit daraus resultierender Überwärmung, insbesondere durch die großflächigen Hallen, geprägt. Die massiven Bauungen stellen Strömungshindernisse dar, während die Bahnanlagen positiv für die Durchlüftung der angrenzenden Gebiete wirken. Wesentliche luftbelastende Nutzungen sind nach Stilllegung des Werks nicht mehr vorhanden.

d) Schutzgut Landschaft

Der Bereich ist als innenstadtnaher Gewerbe- bzw. Bahnbetriebsstandort von Wohn- und Mischgebietsflächen umschlossen und hat im gegenwärtigen Zustand keinen Einfluss auf das Landschaftsbild.

e) Schutzgut Boden

Die gesamte Fläche ist als Altstandort einzustufen. Es sind mehrere altlastenverdächtige Flächen und Grundwasserschäden bekannt. Bereits in der Vergangenheit sind mehrfach Untersuchungen für Teilflächen durchgeführt worden. Vertiefende Untersuchungen wurden für diese Teilflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf Grundlage der Vorbefunde im Sinne einer Detail- und Sanierungsuntersuchung durchgeführt. Auf diesen Erkenntnissen aufbauen wurde für eine Fläche ein Sanierungsplan gem. § 13 Bundesbodenschutzgesetz aufgestellt, der den Umgang mit vorhandenen Bodenbelastungen im Hinblick auf die geplanten Nutzungen umfassend regelt. Der Sanierungsplan wurde am 13.11.2009 für verbindlich erklärt. Dabei ist zu beachten, dass der Bereich des Sanierungsplanes nicht mit dem Bereich der FNP-Änderung übereinstimmt, und damit größerer Bereiche auch nicht abschließend untersucht sind. Flächen die nicht durch diesen Sanierungsplan erfasst sind, werden in den nachfolgenden Verfahren zur Erarbeitung der verbindlichen Bauleitpläne entsprechend nachuntersucht.

Nach derzeitigen Erkenntnissen ist von Belastungen durch Kampfmittel auszugehen. Aufgrund der Anlage eines künstlichen Niveaus für die Bahnnutzungen und die dichten Bebauung sind die Böden weitestgehend anthropogen überprägt und nicht mehr im natürlichen Zustand. Es sind flächendeckende Anfüllungen vorhanden.

f) Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet, festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder Deichschutzraum. Oberflächengewässer sind auch in der Nähe nicht vorhanden. Im Rahmen der Untersuchungen zur Bodenbelastung und Versickerungsfähigkeit werden im Bebauungsplanverfahren Aussagen zum Grundwasserhorizont getroffen. In ersten Grundwasseruntersuchungen sind Belastungen entdeckt worden. Weitere vertiefende Untersuchungen sind notwendig und erfolgen in der Bebauungsplanung. Hauptgrundwasserbereiche sind die Terrassensedimente, der Grundwasserhorizont liegt zwischen 6 m und 15 m unter Flur.

g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Eingetragene Baudenkmale sind der Wasserturm (A 341), das Hauptmagazin (A 344) und das Kesselhaus (A 342) des ehemaligen Ausbesserungswerkes.

Außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die denkmalwerten Wohnhäuser Werkstättenstraße Nr. 9 - 17 und das ehemalige Ledigenwohnheim.

Die Hallen Süd und Nord des ehemaligen Ausbesserungswerks sind als erhaltenswert einzustufen, ohne dass sie die Kriterien an ein Baudenkmal erfüllen.

Nach Angabe des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege sind innerhalb des Plangebietes keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Sachgüter sind die aufstehenden Gebäude und die verbleibenden bzw. temporär verpachteten Nutzungen. Da die Flächen vom Eigentümer Bahn AG an die Stadt Leverkusen verkauft wurden, werden die restlichen Bahnnutzungen im Zuge der Freisetzung aufgegeben. Die Pachtnutzungen werden entweder fristgerecht beendet oder können für eine Zwischenzeit weiter verbleiben.

h) Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch und Boden sind durch die vorhandenen Bodenbelastungen gegeben. Zudem sind Wechselwirkungen durch die untergenutzten Brachflächen und die sich aus diesem Nutzungszustand ergebenden Lebensraumqualitäten für geschützte Arten vorhanden. Wechselwirkungen ergeben sich durch die vorhandene Schienenlärmbelastung für die Anwohner.

Weitere erhebliche Wechselwirkungen liegen nicht vor.

6.3.2 Prognose

6.3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

a) Schutzgut Mensch

Die durch die Planung bedingten Zusatzbelastungen im Plangebiet sind zu geringfügig, um quantifizierbare Risikoerhöhungen zu verursachen.

Die sich aus den Planungen ergebenden zusätzlichen Belastungen durch Verkehrs- und Anlagenlärm werden auf der Ebene der Bebauungsplanung durch Gutachten untersucht, es werden erforderliche Schutzmaßnahmen festgesetzt bzw. durch Gliederungen der Gebietsempfindlichkeiten ausreichende Abstände sichergestellt. Durch entsprechende Strukturierung der Baufelder, durch Positionierung der Baukörper und durch technische Maßnahmen an und in den Gebäuden lassen sich die Belastungen minimieren.

Die Nähe zu den Schienenverkehrsanlagen macht es notwendig, in weiteren Untersuchungen mögliche Beeinträchtigung durch Erschütterungen zu bewerten.

Die durch die Planung zu erwartenden Geräuschemissionen wirken sich lediglich kleinräumlich aus, eine maßgebliche Beeinträchtigung der Ortslage Opladen ist nicht zu erwarten.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Durchführung des Konzeptes führt in Teilbereichen zu einer Beseitigung von Bebauung und Versiegelung (Hallen, Straßen, Bahnanlagen), auch im Zusammenhang mit der Bodensanierung. Gleichzeitig werden in anderen Bereichen Brachflächen beseitigt um Baugebiete aber auch Grünflächen anzulegen. Durch die das Gebiet prägende Darstellung des „Grünen Kreuzes“ werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten und neu geschaffen. Neben den öffentlichen Grünflächen im „Grünen Kreuz“ ist zu erwarten, dass in den privaten Grünflächen weitere Ansiedlungsflächen für Tiere und Pflanzen entstehen werden. Die detaillierten Auswirkungen werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur verbindlichen Bauleitplanung ermittelt, ebenso die möglichen Auswirkungen auf die planungsrelevanten Arten. Schutzmaßnahmen, Eingriffsvermeidung und –minderung sowie die möglichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden erarbeitet.

c) Schutzgut Klima /Luft

Durch die das Gebiet prägende Entwicklung des "Grünen Kreuzes" wird eine größere Luftdurchlässigkeit und ein höherer Luftaustausch im Zusammenhang mit der Beseitigung einiger wie Riegel wirkende Großbauformen ermöglicht. Damit wird das Klima im Umfeld verbessert. Dies führt auch zu Verbesserungen im benachbarten Innenstadtbereich Opladens, zumal die positiven klimatischen und lufthygienischen Entlastungseffekte der veränderten Hauptverkehrsführungen dicht besiedelte Wohnquartiere betreffen.

d) Schutzgut Landschaft

Durch die Gesamtplanung ergeben sich positive Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Der gewerblich/industriell geprägte Bereich der Bahnanlagen wird durch die geordnete Grünstruktur des grünen Kreuzes in die Stadtlandschaft Opladens eingefügt.

e) Schutzgut Boden

Die Versiegelung von Flächen wird verringert. Durch in der Bebauungsplanung festgelegte Maßnahmen werden die vorhandenen Bodenbelastungen saniert, so dass die Bodenfunktion gefördert wird.

f) Schutzgut Wasser

Durch Verringerung der Versiegelung und Sanierung von Bodenbelastungen entsteht die Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser.

Die Möglichkeit der Niederschlagswasserentsorgung nach § 51a Landeswassergesetz ist im Zusammenhang mit der Bodensanierung zu prüfen und bei positivem Ergebnis durchzuführen.

g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Reaktivierung der Flächen kann mit Wasserturm, Hauptmagazin, Kesselhaus und alter Feuerwache die Geschichte des Ortes erlebbar gemacht werden.

Die eingetragenen Baudenkmale "Wasserturm", „Hauptmagazin“ und „Kesselhaus“ werden in den Bebauungsplänen festgesetzt. Die erhaltenswerten Gebäude, die noch nicht unter Denkmalschutz stehen, werden in den Bebauungsplänen soweit wie möglich berücksichtigt.

Die noch vorhandenen Bahnnutzungen werden aufgegeben, nicht mehr verträgliche Pachtverhältnisse gelöst. Die Brachen werden geregelten und höherwertigen Nutzungen zugeführt.

6.3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes kann der Bereich weiterhin gewerblich genutzt werden, soweit die Flächen erschlossen sind und die Nutzung mit der Widmung als Bahnfläche verträglich ist. Die durchaus negativ einzuschätzenden Begleitumstände einer gewerblichen Nutzung, wie ein hoher Grad an Versiegelung, und je nach Branche hohes Verkehrsaufkommen, wären dann weiterhin feststellbar. Eine gewerbliche Nutzung ist in Bezug auf Bodenverunreinigungen unempfindlicher, so dass möglicherweise eine Sanierung der schon bisher festgestellten Bodenbelastungen nachrangiger betrieben werden könnte. Dies könnte nachteilige Wirkungen auf den Grundwasserhaushalt haben.

6.3.3 Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind in den weiteren Bebauungsplanverfahren und Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

6.3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das der Planung zugrunde liegende Konzept ist Ergebnis eines europaweiten, städtebaulichen Wettbewerbes aus dem Jahr 2006.

Die Entscheidung des Preisgerichts wurde 2006 zustimmend durch den Rat der Stadt Leverkusen zur Kenntnis genommen. Der Rat hat beschlossen, den Entwurf des ersten Preisträgers als Grundlage für die zukünftige Konzeption auf der Ostseite des Projekts neue bahn stadt :opladen zu nehmen.

Mit dem erfolgreich abgeschlossenen Bewerbungsverfahren zum FH Standort Campus Leverkusen der FH Köln und der Umsiedlung des Instandhaltungswerkes der Deutschen Plasser AG konnte der Rahmenplan den neuen Nutzungsansprüchen angepasst werden, ohne das städtebauliche Gerüst des Rahmenplanes in seinen Grundzügen zu verändern.

Andere Planvarianten kommen daher für die Nutzung dieser innenstadtnahen Flächen nicht in Betracht.

6.3.5 Beschreibung der unter Umständen verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen

Aufgrund der innenstadtnahen Lage und der Nachbarschaft von Bahntrassen und Gewerbeflächen sind Beeinträchtigungen zu erwarten. Entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplanverfahren bzw. Bestimmungen in den Bauantragsverfahren können Negativauswirkungen vermindern.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Rahmen des Entwurfes für die Offenlage wurden Ortsbesichtigungen durchgeführt. Die zur Entwicklung der Neuen Bahnstadt Opladen gegründete GmbH hat eine Vielzahl von Gutachten in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse je nach Detaillierungsgrad in die weiteren Planverfahren eingeflossen sind bzw. einfließen werden. Gutachten und Fachplanungen wurden/werden erstellt zu Boden und Altlasten, Versickerungsfähigkeit des Untergrunds, Grundwasser sowie Geräuschsituation. Zusätzlich wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Artenschutzaspekten und ein energetisches Gesamtkonzept erarbeitet.

7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen – Monitoring

Das Monitoring erfolgt im Rahmen der behördlichen Genehmigungs- und Überwachungsverfahren.

7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufgabe des Ausbesserungswerkes und des Gleisbauhofes ist ein großer - im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellter - Bereich brachgefallen. In umfangreichen Beteiligungsverfahren mit der Öffentlichkeit, in Abstimmungen mit dem Grundstückseigner und aufgrund der Flächenbedarfe an Wohnflächen ist ein Konzept einer Neunutzung erarbeitet worden.

Prägend durch ein „grünes Kreuz“ aus öffentlichen Grünflächen werden aus „alten Gewerbeflächen“ hochattraktive Wohn-, Misch-, Sonder-, und gewerblichen Nutzungen generiert. Die Schaffung des Standortes für die Fachhochschule (Campus Leverkusen der FH Köln), stellt einen wesentlichen Entwicklungsschritt für die gesamte Aufwertung von Leverkusen Opladen dar. Das Erschließungskonzept für die neuen Nutzungen führt durch die Übernahme von innerstädtischen Verkehren zu einer Entlastung angrenzender Wohnquartiere.

Innerhalb der Fläche sind vorhandene Strukturen von Flora und Fauna sowie die planungsrelevanten Arten durch einen Fachbeitrag zur Bebauungsplanung untersucht und bewertet worden. Eingriffsvermeidung und –minderung sowie Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen werden in der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Für die von der Stadt erworbenen Flächen sind umfangreiche Boden- und Schadstoffuntersuchungen durchgeführt worden, die mit einem Sanierungsplan abschließen und zu entsprechenden Ausweisungen in den Bebauungsplänen führen.

Verkehrs- und Anlagenlärm wurde detailliert untersucht, das Ergebnis führt zu Schutz- und Maßnahmenfestsetzungen in den Bebauungsplänen. Negative Auswirkungen auf Wasser, Klima und Luft sind nicht zu erwarten, die Umstrukturierung und die Entsiegelung der Flächen in der Gesamtbetrachtung führt hier langfristig zu einer Verbesserung. Baudenkmale und erhaltenswerte Gebäude sind in der Planungskonzeption beachtet und werden im Rahmen der Bebauungspläne gesichert.

Das Gesamtkonzept schafft durch die städtebauliche Neuordnung und die mögliche Ansiedlung hochwertigster Nutzungen (Fachhochschule) eine Aufwertung des gesamten Stadtteils Opladen und darüber hinaus für die Stadt Leverkusen. Eine sinnvolle Planungsalternative gibt es nicht.

8 Auswirkungen der Planung und Abwägung

Bevor neue Flächen an den Stadträndern in den Außenbereichen des Stadtgebietes in Anspruch genommen werden, sollen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung innerstädtische Baupotenziale genutzt werden. Aus städtebaulicher Sicht ist es somit sinnvoll, die innerstädtische Potenzialfläche des brachgefallenen Ausbesserungswerkes einer Wohn-, Misch-, Sonder-, und gewerblichen Nutzung zuzuführen, die sich in die umgebenden Strukturen einfügt und vorhandene Infrastruktur nutzen kann.

Um sowohl die Beeinträchtigung der Plangebietsnachbarn als auch die Eingriffe in ökologische Wertigkeiten möglichst gering zu halten, wurde in der Rahmenplanung das Planungsziel einer aufgelockerten Bebauung formuliert. In der Begründung der 1. Änderung wird dieses Ziel der aufgelockerten Bebauung damit auch in den Flächennutzungsplan übernommen. Dies ist auf der nachfolgenden Planungsebene durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen abzusichern.

Gleichzeitig sollten die Verkehrsflächen und die damit einhergehenden Versiegelungen auf ein Mindestmaß reduziert werden, ohne die Erschließungsfunktion zu beeinträchtigen.

Die Lärm- und Klima-/Luft – Verhältnisse im Plangebiet werden im Wesentlichen durch die stark frequentierten Verkehrswege und Industrieemissionen außerhalb des Plangebietes bestimmt, so dass die entsprechenden Auswirkungen der Planung unerheblich sind.

9 Flächenbilanz

	Planungsstand rechtswirksamer FNP	Planungsstand heute	Differenz zum rechts- wirksamen FNP
Gesamtgebiet	33 ha	33 ha	+/- 0
GE*	24,5 ha	0,1 ha	- 24,4 ha
GI*		3,7 ha	+ 3,7 ha
Wohnen		9,9 ha	+ 9,9 ha
Mischgebiet	6,5 ha	3,1 ha	- 3,4 ha
Sondergebiet		8,6 ha	+ 8,6 ha
Grünfläche	2,0 ha	7,6 ha	+ 5,6 ha

Abb. Gegenüberstellung der rechtswirksamen FNP-Flächen und der geplanten FNP-Änderungen

10 Parallelverfahren Bebauungspläne

Im Parallelverfahren werden schrittweise mittels Bebauungsplanverfahren die Planungsziele weiter konkretisiert. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „172/II neue bahn stadt :opladen-Ostseite“ wurde am 27.09.2007 öffentliche bekannt gemacht. Im Anschluss wurde der Geltungsbereich in mehrere Teilverfahren aufgegliedert, um sie je nach Umsetzungsgrad zügig durch das Verfahren bringen zu können.

Leverkusen, den 30.09.2010

Gez. Lena Zlonicky