

Stadt Leverkusen

29. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Birkengartenstraße (MontanusQuartier)“

Stadtteil Wiesdorf



Begründung zur Offenlage
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 04.10.2022



Inhaltsverzeichnis

Teil A	Begründung	5
1	Geltungsbereich.....	5
2	Anlass und Ziel der Planung	5
2.1	Anlass der Planung.....	5
2.2	Ziel der Planung	6
3	Planrechtfertigung	6
4	Verfahren	7
5	Planungsbindungen	8
5.1	Regionalplan.....	8
5.2	Flächennutzungsplan.....	8
5.3	Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne	9
5.4	Landschaftsplan	9
5.5	Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	10
5.6	Artenschutz.....	10
5.7	Wasserschutzgebiete, Grundwasser, Oberflächengewässer, Hochwasser	10
5.8	Boden, Altlasten	11
5.9	Erdbebengefährdung, Kampfmittel	12
5.10	Luft, Klima	12
5.11	Denkmalschutz	12
6	Fachplanungen	13
6.1	Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept	13
6.2	Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten	14
6.3	Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels.....	14
6.4	Mobilitätskonzept Leverkusen 2030+	15
6.5	Wasserschutz	16
7	Bestand, Ausgangssituation.....	16
8	Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung.....	16
9	Geplante Darstellung	17
10	Vorhabenalternative	17
Teil B	Umweltbericht	18
11	Einleitung	18
11.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes (gem. Anlage 1, Nr. 1a BauGB)	19
11.1.1	Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	19
11.1.2	Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich	20
11.2	Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen (gem. Anlage 1, Nr. 1b BauGB).....	21



12	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1, Nr. 1 und 3 BauGB)	26
12.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (gem. Anlage 1, Nr. 2a BauGB)	26
12.1.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	26
12.1.2	Schutzgut Mensch/Bevölkerung	27
12.1.3	Schutzgut Boden/Fläche	30
12.1.4	Schutzgut Wasser	31
12.1.5	Schutzgut Luft und Luftqualität	32
12.1.6	Schutzgut Klima, Klimaanpassung und Klimaschutz.....	32
12.1.7	Schutzgut Landschaft und Ortsbild	34
12.1.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	35
12.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	35
12.3	Prognose bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1, Nr. 2b BauGB)	35
12.3.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	36
12.3.2	Schutzgut Mensch/Bevölkerung	37
12.3.3	Schutzgut Boden/Fläche	39
12.3.4	Schutzgut Wasser	41
12.3.5	Schutzgut Luft und Luftqualität	43
12.3.6	Schutzgut Klima und Klimaanpassung	44
12.3.7	Schutzgut Landschaft und Ortsbild	46
12.3.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	47
12.3.9	Vermeidung von Emissionen/ sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	48
12.3.10	Klimaschutz – Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsamer Umgang und effizienter Nutzung von Energien	48
12.3.11	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	48
12.3.12	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach der Planung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	49
12.3.13	Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern.....	50
13	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung (gem. Anlage 1, Nr. 2c BauGB).....	51
13.1	Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	51
13.2	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches der FNP-Änderung	52
13.3	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach der FNP-Änderung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	52
14	Zusätzliche Angaben (gem. Anlage 1, Nr. 3 BauGB)	52



14.1	Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	52
14.2	Verwendete technische Verfahren	52
14.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	52
14.4	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	53
14.5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	53
14.6	Rechtsgrundlagen.....	53
14.7	Verwendete Fachgutachten	54
14.8	Internetportale	55
Teil C	Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges	56
15	Auswirkungen der Planung	56
15.1	Städtebau	56
15.2	Verkehr.....	56
15.3	Immissionen	56
16	Flächenbilanz.....	57
17	Bodenordnung	57
18	Kosten und Durchführung der Planung	57
19	Städtebaulicher Vertrag	58
20	Standortalternativenprüfung	58
21	Gutachten	58
22	Rechtsgrundlagen.....	59



Teil A Begründung

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplans und wird durch folgende Straßen begrenzt:

- im Norden durch die Lichstraße,
- im Osten durch die Friedrich-Ebert-Straße,
- im Süden durch die Peschstraße und den Ludwig-Erhard-Platz und
- im Westen durch die Birkengartenstraße.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,03 ha.

2 Anlass und Ziel der Planung

2.1 Anlass der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich in großen Teilen um den ehemaligen Standort der Ganser-Brauerei sowie der beiden abgebrochenen, sogenannten Bullenklöster, zwei stadtbildprägenden Hochhäusern, die als Ledigenwohnheime genutzt wurden. Nach Aufgabe des Brauereibetriebes im Jahr 2000 sowie dem Abriss der „Bullenklöster“ im Jahr 2017 ist das Plangebiet nunmehr zu über der Hälfte brach gefallen. Angesichts der zentralen Lage unmittelbar südlich des Zentrums Wiesdorf wird hier ein hohes Potenzial für die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit einer Nutzungsmischung insbesondere aus Wohnen, Büros, Dienstleistungen sozialen und kulturellen Nutzungen gesehen.

Bereits im Jahr 2011 wurde für das Plangebiet ein Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (V 20/I) gefasst. Ziel war die Reaktivierung des Standortes in Form einer eines kombinierten Handels-, Büro- und Hotelstandortes mit arrondierender Wohnnutzung. Diese Planungsziele sind durch das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept – angesichts der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zum Chempark – mittlerweile überholt. Insbesondere ein Handelsstandort ist aufgrund der Lage innerhalb der Planungszone 2 des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes ausgeschlossen.

Es wurde daher im Juni 2020 die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 20/I „Wiesdorf-Süd - ehemalige Ganser-Brauerei“ beschlossen. Zusammen mit diesem Aufhebungsbeschluss wurde ein neuer Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße“ gefasst.

Parallel zum Aufstellungsbeschluss wurde zudem entschieden, eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchzuführen. In diesem Rahmen sollte auch auf die Herausforderungen hinsichtlich der Seveso-Thematik eingegangen werden. Die Mehrfachbeauftragung wurden in den Monaten November 2020 bis Februar 2021 durchgeführt. Es wurde mit einstimmigem Beschluss der Jury der Entwurfsbeitrag des Planungsteams Hector3 Architekten Schneider Breuer PartmbB mit Konrath und Wennemar Architekten und Ingenieure mit Ziegler Grünkonzepte zur weiteren Umsetzung ausgewählt.



Grundidee des städtebaulichen Konzeptes ist die Anordnung der vorwiegend wohnbaulich genutzten Baukörper in U-förmigen Blockstrukturen, die jeweils einen gemeinsamen begrünten Hof aufweisen und einen zentralen Quartiersplatzes rahmen. Diese neuen Gebäudestrukturen schließen unmittelbar an die grenzständige Bestandbebauung an Birkengartenstraße und der Friedrich-Ebert-Straße an. Im Süden des Plangebietes ist ein Solitär-Bürogebäude geplant, welches eine Fortführung der im Osten und Südosten vorhandenen straßenrandbegleitenden Bebauung rund um den Ludwig-Erhardt-Platz darstellt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 247/I wurde seither auf Grundlage des Siegerentwurfes weitergeführt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.08.2021 bis 03.09.2021 durchgeführt. Entsprechend der angestrebten Nutzungsverteilung sieht der Bebauungsplan-Entwurf vorwiegend die Festsetzung des Plangebietes als urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO vor. Für den gewerblich genutzten Abschnitt im Süden des Plangebietes ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GE*) vorgesehen.

Im weiteren Verfahren wurde eine juristische Prüfung vorgenommen, inwieweit eine Entwicklung des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 247/I auf Grundlage der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans als Kerngebiet und als Mischgebiet gemäß § 8 Abs. 2 BauGB möglich ist. Im Ergebnis wird eine Änderung des Flächennutzungsplans für erforderlich erachtet. Insbesondere wird die Herleitung der Festsetzung von urbanen Gebietes nach § 6a BauGB aus der Darstellung eines Kerngebietes im Flächennutzungsplans als nicht rechtens erachtet. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans soll nunmehr parallel zum beschriebenen Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

2.2 Ziel der Planung

Mit der 29. Änderungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung – gemäß dem Ergebnis der städtebauliche Mehrfachbauauftragung – auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden.

Ziel der Planung ist eine städtebauliche Neuordnung unter Berücksichtigung der vorhandenen, umliegenden städtebaulichen Strukturen. Ermöglicht werden soll vorwiegend eine urbane Mischnutzung insbesondere aus Wohnen, Büros, Dienstleistungen sowie sozialen, kulturellen und sonstigen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Für den südlichen Teil des Plangebietes wird eine das Wohnen nicht störende gewerblich Nutzung vorgesehen. Dadurch wird ein baulicher "Puffer" zu dem südlich angrenzenden Chempark geschaffen, sodass folglich eine Vergrößerung des Abstands zu den schutzbedürftigen Nutzungen resultiert.

Die Erschließung des Gebietes sowie die Bebauungs- und Nutzungsstruktur werden durch den parallel zu erarbeitenden Bebauungsplan Nr. 247/I festgelegt.

3 Planrechtfertigung

Die innerstädtische, teils brachliegende Fläche soll gemäß dem Leitbild der Innenentwicklung reaktiviert werden, um insbesondere dem Bedarf der Wohnraumnachfrage in Leverkusen gerecht zu werden. Ziel und Zweck der Planung ist es, dass Entwicklungspotenzial der zentrumsnahen Fläche aufzugreifen und neue Nutzungen hier zu



ergänzen. Dabei kommt insbesondere der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken sowie die Verteilung der Nutzungen eine besondere Bedeutung zu, um den Anforderungen an den Immissionsschutz bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Da der südliche Bereich im FNP in ein GE* ändert wird, ergibt sich hier auch bereits eine Einschränkung der Nutzungen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes.

4 Verfahren

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im sogenannten Vollverfahren durchgeführt. Auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird auf Grundlage des § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet. Hintergrund ist, dass die Öffentlichkeit bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren Nr. 247/I umfassend über die die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert wurden.

Im Rahmen der Anregungen der Jury der Mehrfachbeauftragung, der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen nach § 4 Abs. 1 BauGB zum parallel aufzustellenden Bebauungsplan sowie der Erstellung der diversen (umweltbezogenen) Fachbeiträge ergaben sich insbesondere folgende Anregungen und Hinweise, die in der weiteren Planung berücksichtigt wurden:

- Nähe zum Chempark, Störfallthematik:
- Schallimmissionen
- Lufthygiene
- Entwässerungskonzept, klimaverträgliche Nachverdichtung,
- Altlasten
- Wertstoffinsel
- Baudenkmäler
- Energieversorgung
- Besucherstellplätze
- Stärkung des Umweltverbundes
- Verschattung

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 02.09.2022 bis zum 04.10.2022 durchgeführt worden.

Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB überwiegend zustimmende Äußerungen oder die Mitteilung abgegeben, dass keine Betroffenheit besteht. In 5 Äußerungen von Leitungsbetreibern wurde auf vorhandene Leitungen und den Schutz der Trassen bzw. auf die vorhandene Entwässerungssituation hingewiesen. In 2 Äußerungen wurde auf die vorhandene Emissionssituation sowohl in Hinblick auf Verkehrslärm als auch auf Gewerbelärm hingewiesen.

Von Seiten der Fachbereiche wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB überwiegend zustimmende Äußerungen oder die Mitteilung abgegeben, dass keine Betroffenheit besteht. Es sind 2 Äußerungen der Fachbereiche bzw. Eigenbetriebe der Stadt eingegangen deren in der Äußerung aufgeführten Regelungsbedarfe nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung betreffen. Hier handelt es sich



um Hinweise in Bezug auf den Umgang mit Niederschlagwasser, der Altlastenproblematik und der Problematik des möglichen Vorhandenseins von Kampfmitteln. Diese Äußerungen werden im parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren beachtet.

Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind nicht eingegangen.

Grundsätzliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bauleitplanes wurden nicht vorgetragen.

Als nächste Schritte sind geplant:

- Aufstellungsbeschluss der 29. Änderung des FNP,
- öffentlichen Auslegung (Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 der beiden Verfahren (FNP-Änderung und B-Plan).

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 247/I „Wiersdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)“ erfolgt im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

5 Planungsbindungen

5.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln gemäß zeichnerischer Festlegung unter Punkt 1. Siedlungsraum als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Es handelt sich dabei um Flächen, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen. Hierzu zählen u. a. Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport, Freizeit- und Erholungsflächen.

Südöstlich und 120 m östlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B8 als regional bedeutsame Verkehrsachse.

Die Bezirksregierung Köln stellt derzeit den Regionalplan neu auf. Der Entwurf des Regionalplans Köln mit Stand Dezember 2021 berücksichtigt für das Plangebiet weiterhin die Festlegung eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet überwiegend Teil eines weitläufig für den südlichen Teil von Wiersdorf dargestellten Kerngebietes. Dieses ist zu einem Großteil mit der Darstellung eines Zentrums (entsprechend dem Handlungsprogramm Einzelhandel überlagert), welche jedoch nur auf einem kleinen Teilstück im Nordosten in das Plangebiet hineinragt. Der nordwestliche Eckbereich des Plangebietes ist zudem Teil eines im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebietes (MI), welches sich im weiteren Verlauf im Westen etwa bis zur Breidenbachstraße und im Norden bis zur Friedensstraße/Dönhoffstraße erstreckt.



Eine Entwicklung des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 247/I aus dem Flächennutzungsplan ist auf dieser Grundlage nicht möglich. Insbesondere kann die umfassende Festsetzung von urbanen Gebieten nach gängiger Rechtsauffassung nicht ohne weiteres aus der Darstellung von Kerngebieten auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hergeleitet werden.

So dienen urbane Gebiete im Sinne von § 6a BauGB dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das urbane Gebiet ist also maßgebend durch das Vorhandensein einer Wohnnutzung geprägt, auf die die andere Nutzungen Rücksicht nehmen müssen. Die Nutzungsmischung zwischen Wohnen und den sonstigen Nutzungen in einem urbanen Gebiet muss nach § 6a Abs. 1 S. 2 BauNVO nicht gleichwertig sein. Zulässig ist damit auch eine eindeutig überwiegende Wohnnutzung.

Kerngebiete hingegen dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Wohnnutzungen können nach § 7 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Insbesondere in Bezug auf Wohnnutzungen, welche im Rahmen des projektierten Vorhabens von zentraler Bedeutung sind, verfolgen urbane Gebiete und Kerngebiete somit grundlegend unterschiedliche Zweckbestimmungen.

Im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplans sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden. Vorgesehen ist die vorwiegende Darstellung des Plangebietes (MU) als urbanes Gebiet, sowie im südlichen Abschnitt als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*).

5.3 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu bewerten.

Parallel zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans verläuft das Verfahren zur Aufstellung des Bauungsplans Nr. 247/I. Dieser setzt den nördlichen Teil des Plangebietes als urbanes Gebiet (MU), den südlichen Abschnitt als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) fest.

Direkt angrenzend gelten die Bebauungspläne Nr. 103/72, 114/74, 122a/I und 122c/I, in denen jeweils ein großer Teil der Fläche als Kerngebiet (MK) festgesetzt wird, sowie Nr. 122b/I, der ein Gewerbegebiet festsetzt.

5.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen (Stand 10.07.1987).

Etwa 360 m südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel der Erhaltung von Grünflächen sowie etwa 470 m nordöstlich ein Natur- und Landschaftsschutzgebiet. Diese Schutzgebiete liegen östlich der Bahntrasse Leverkusen–Köln, sodass keine Auswirkungen von der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.



5.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes und befindet sich außerhalb einer 300 m Wirkzone. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist DE-4809-301 Dhuenn und Eifgenbach etwa 680 m nördlich des Plangebiets, welches zugleich ein Naturschutzgebiet mit der Bezeichnung NSG Dhuenn und der Objektkennung LEV-016 ist.

Das Plangebiet liegt zudem auch nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

5.6 Artenschutz

Im Rahmen des parallel verlaufenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 247/I wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe I+II¹ erstellt.

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden innerhalb des Untersuchungsgebietes und dessen unmittelbaren Umfeldes im Kartierzeitraum 2021-2022 lediglich ubiquitäre Arten, also „Allerweltsarten“ nachgewiesen. Sonstige planungsrelevante Arten wurden nicht dokumentiert, weshalb davon ausgegangen wird, dass ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden kann oder diese nur vereinzelt auftreten.

Die Fledermausuntersuchungen fanden im Zeitraum von Juni bis Juli 2021 statt. Im Ergebnis konnte lediglich ein Vorkommen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) im Plangebiet erfasst werden. Der Untersuchungsraum dient als Nahrungshabitat. Ein Nachweis von Quartieren oder Wochenstuben wurde nicht erbracht.

Maßnahmen zum Artenschutz (Zeitbeschränkung für Fäll- und Rodungsarbeiten und für die Baufelddräumung, Sorgfaltspflicht bei Abbrucharbeiten, insekten- und fledermausfreundliche LED-Beleuchtung, Anlagen von Ersatzquartieren und Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag) werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. über den städtebaulichen Vertrag geregelt.

5.7 Wasserschutzgebiete, Grundwasser, Oberflächengewässer, Hochwasser

Im Plangebiet und dessen direktem Umfeld befinden sich keine temporären oder dauerhaften Oberflächengewässer (Fließ-/Stillgewässer). Das Plangebiet befindet sich in keinem festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiet. Ebenso liegt das Plangebiet gemäß den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (MULNV) in keinem durch Hochwasser gefährdeten Bereich.

Gemäß den Darstellungen der Starkregenhinweiskarte NRW des Geoportales NRW befindet sich das Plangebiet jedoch in einem Bereich, welcher von einem seltenen Starkregenereignis (alle 100 Jahre) und von einem extremen Starkregenereignis (90 mm/h) betroffen sein kann. Bei einem seltenen und einem extremen Starkregenereignis ist besonders der Norden und der Süden von Überschwemmungen betroffen. Es können Wasserhöhen von bis zu 50 cm erreicht werden. In einem kleinen Bereich im Westen des Plangebietes kann es zu Wasserhöhen von bis zu 2 m kommen.

¹ ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (11.07.2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I+II) zum Bebauungsplan Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)“



Diese Angaben der Hinweiskarte werden durch die Starkregengefahrenkarte der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen AöR im Grundsatz bestätigt. Bei Teilbereiche des Plangebietes ist bei einem „seltenen“ Ereignis von einer Überflutung zwischen 30 cm bis zu 1 m zu rechnen. In einem kleinen Bereich im Westen des Plangebietes kann es laut der Starkregengefahrenkarte zu Wasserhöhen von bis über 1 m kommen

Da es sich bei den anstehenden Böden um bebaute, versiegelte oder erheblich strukturell beeinträchtigte Bodenprofile handelt, sind die anstehenden Böden überwiegend anthropogen überformt, wodurch die Versickerung des Niederschlagswassers und die natürliche Grundwasserneubildung stark eingeschränkt sind.

Maßnahmen zur Niederschlagsretention (insbesondere die Anlage von Dachbegrünung und Trockenmulden) werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. über den städtebaulichen Vertrag geregelt.

5.8 Boden, Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Altlastenverdachtsflächen:

SW2053 - Ganser Brauerei (Abbruch Sudhaus)

Bei der Fläche SW2053 „Ganser-Brauerei (Abbruch Sudhaus)“ handelt es sich um eine Teilfläche des ehemaligen Betriebsgeländes der Privatbrauerei Ganser (rund 2.500 m²). Hier befanden sich bis zum Rückbau im April 2008 das Sudhaus, das Kesselhaus mit Kamin sowie Werkstätten und Sozialräume der ehemaligen Brauerei.

Im Vorfeld der Rückbaumaßnahme wurden im Auftrag der Privatbrauerei Ganser GmbH & Co. KG durch die G.A.S. Altlastengeologie und Sanierungstechnologie GmbH im Bereich und im unmittelbaren Umfeld der zum Abbruch bestimmten Gebäude Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Untersuchungen im Vorfeld der Abrissarbeiten weisen auf Bodenauffüllungen mit einer Mächtigkeit zwischen 1,1 m und 2,4 m hin. Gemäß dem Bohrbefund bestehen die Auffüllungen aus umgelagerten Bodenaushub mit Beimengungen aus Ziegelbruch, Beton und Schlacken in unterschiedlichen Anteilen. Die an Bodenproben durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten lokal erhöhte Gehalte an Blei und mineralöhlähnlichen Kohlenwasserstoffen (MKW). Zudem wurde im Bereich der ehemaligen Werkstatt eine deutliche Beaufschlagung des Betonbodens durch Öle festgestellt.

SW3055 - Ganser-Brauerei (Betriebstankstelle)

Bei der Fläche SW3055 „Ganser-Brauerei (Betriebstankstelle)“ handelt es sich um den Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle der Privatbrauerei Ganser (rund 298 m²). Hier befanden sich bis zum Rückbau im November 1998 ein 30.000 m³ Dieseltank, ein Betankungsfeld mit Zapfinsel und Zapfsäule sowie ein Ölabscheider mit vorgeschaltetem Schlammfang.

Gemäß den Bohrbefunden ist dieser Bereich größtenteils durch Auffüllung aus umgelagerten Bodenaushub mit Beimengungen aus Ziegelbruch, Beton und Schlacken in unterschiedlichen Anteilen geprägt. Die an Bodenproben durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten im Bereich der Zapfinsel und der Zapfsäule erhöhte Gehalte an mineralöhlähnlichen Kohlenwasserstoffen (MKW) als Hinweis auf einen nutzungsbedingten Schadstoffeintrag. Die Untersuchung einer Probe aus den erbohrten Auffüllungen östlich des ehemaligen Dieseltanks zeigten deutlich erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie erhöhte Gehalte an Blei und Zink.



Die Altlastenverdachtsflächen werden gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im parallel aufzustellenden Bebauungsplan gekennzeichnet. Des Weiteren wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass bei weitergehenden Auffälligkeiten im Boden, die im Rahmen von Eingriffen in den Untergrund festgestellt werden (Verfärbungen, Geruch, Materialien etc.), die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) unverzüglich zu informieren ist.

Aufgrund der großflächigen vorgesehenen Ausbildungen von Tiefgaragen und der damit einhergehenden Auskofferungen ist jedoch grundsätzlich davon auszugehen, dass mit Umsetzung des Vorhabens die vorhandenen Altlasten vollständig beseitigt werden.

5.9 Erdbebengefährdung, Kampfmittel

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Geologischen Dienstes NRW befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1. So handelt es sich um ein Gebiet, dem gemäß des zu Grunde gelegten Gefährdungsniveaus ein Intensitätsintervall von 6,5 bis < 7,0 zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt $0,4 \text{ m/s}^2$. Ferner liegt das Plangebiet in der Untergrundklasse T, welche durch eine relativ flachgründiges Sedimentbecken geprägt ist.

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verbauarbeiten, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

5.10 Luft, Klima

Das Plangebiet ist vollständig dem Klimatop Stadtrandklima zugeordnet. Das Stadtrandklima ist durch meist aufgelockerte und durchgrünte Wohnsiedlungen geprägt, welche schwache Wärmeinseln, ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate bewirken. Hierbei handelt es sich um wohnklimatische Gunsträume. Der im Süden angrenzende Bereich sowie ein schmaler Bereich im Osten werden dem Klimatop dichtes Gewerbe- und Industrieklima zugeordnet. Westlich und teilweise östlich grenzt das Vorstadtklimatop sowie im Norden das Innenstadtklimatop an.

Hinsichtlich der Luftqualität im Plangebiet zeigen Immissionsberechnungen, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV zu den Jahresmittelwerten Feinstaub (PM_{10} , $\text{PM}_{2,5}$) und Stickstoffdioxid (NO_2) eingehalten werden.

5.11 Denkmalschutz

Die Gebäude der Lichstraße 15 (einschließlich dem rückwärtigen Anbau mit einer ehemaligen Backstube) bis 23 sind als Baudenkmäler eingetragen.



6 Fachplanungen

6.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Umfeld des Chempark Leverkusen. Der Betriebsbereich des Chempark unterliegt gemäß § 3 Abs. 5 a BImSchG i.V.m der Richtlinie 2012/18/EU der Störfallverordnung. (Störfallbetrieb). Gemäß Artikel 13 Abs. 1 der aktuellen Seveso-III-Richtlinie bzw. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind angemessene Sicherheitsabstände zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu berücksichtigen.

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

Da zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Konzeptes (2015) die Seveso-III-Richtlinie noch nicht ins nationale Recht überführt worden war, ist die zum damaligen Zeitpunkt geltende Seveso-II-Richtlinie zu Grunde gelegt worden.

Auf der Grundlage des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes befindet sich das Plangebiet innerhalb der sogenannten Planungszonen 2, innerhalb des ermittelten angemessenen Sicherheitsabstandes zum Chempark Leverkusen. Der südliche Teil des Plangebietes, auf dem sich vormals die Ledigenwohnheime („Bullenklöster“) befanden, wird in dem Seveso-II-Konzept als „schutzbedürftige betriebszugehörige Nutzung“ definiert. Im Seveso-II-Konzept werden dezidierte Aussagen zu dem Grundstücksflächen der ehemaligen Ganser Brauerei und der Flächen der Ledigenwohnheime getroffen. So wird auf Seite 57 des Konzeptes ausgeführt:

„Die Ledigenwohnheime stehen schon seit längerer Zeit leer. Nach Aussage der Eigentümerin Bayer Real Estate GmbH (BRE) sind die Gebäude nicht bewohnbar, da die Infrastruktur in Teilen abgetrennt ist und wesentliche Installationen fehlen. Die BRE beabsichtigt nicht, die Gebäude zukünftig wieder für Wohnzwecke zu benutzen. Das gilt sowohl im Hinblick auf die Unterbringung betriebszugehöriger als auch betriebsfremder Personen. Es soll nicht in die Gebäude investiert werden, um sie wieder bewohnbar zu machen. Vielmehr ist seit langem der Abriss vorgesehen. Auch der Betrieb der ehemaligen Ganser-Brauerei wurde vor einigen Jahren eingestellt. Aufgrund der derzeitigen Unternutzung dieser städtebaulich wertvollen Fläche soll die Bausubstanz mittelfristig abgerissen und das Gelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Aktuell ist das Areal als baulicher Innenbereich nach § 34 BauGB zu werten. Das Gebiet ist insgesamt durch Wohnbebauung geprägt. Im Zuge der Umnutzung und Neubebauung ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Unter dem Gesichtspunkt der Wahrung des Gebietscharakters und der Forderung, dass keine schutzbedürftigen Nutzungen an den Betriebsbereich heranrücken dürfen, wäre im südlichen Bereich des Areals, dort wo sich jetzt die Ledigenwohnheime befinden, die Errichtung eines Bürogebäudes in Riegelbauweise denkbar. Sofern eine solche nicht schutzbedürftige Nutzung an der Peschstraße errichtet wird, könnte die nördlich davon gelegene Wohnbebauung durch weitere Mehrfamilienhäuser arrondiert werden. Nicht zulässig wären Nutzungen, die größeren Publikumsverkehr erzeugen, beispielsweise großflächiger Einzelhandel, da dann ein erstmaliges Heranrücken an den Betriebsbereich vorläge. Im Falle einer



neuen Entwicklung auf dem Gelände wäre hier vor dem Hintergrund des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes eine Neubewertung (Verlauf der Linie B) erforderlich.“

Um zu untersuchen, ob mit der vorliegenden Planung eine Konflikterhöhung einhergeht und wie eine ggf. resultierende Konfliktbewältigung erreicht werden kann, wurde bei der parallelen Durchführung des Bebauungsplanverfahrens durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH eine gutachterliche Risikobetrachtung durchgeführt.

Entsprechende Regelungen zur Konfliktbewältigung erfolgen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 247/I sowie durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag. Diese dienen dem Zweck, insbesondere das Aufkommen von Publikumsverkehr zu reduzieren und ausreichende Maßnahme zum Schutz vor Folgen von Störfällen zu gewährleisten.

6.2 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Am 09.07.2018 hat der Rat der Stadt Leverkusen das Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Gemäß Vergnügungsstättenkonzept sind zum Erhalt und zur Sicherung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie zur Weiterentwicklung des entsprechenden Angebotes innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leverkusen Vergnügungsstätten der Nutzungstypen Spiel und Erotik auszuschließen. Bei der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Wiesdorf und der zugeordneten Randbereiche ist eine Differenzierung zwischen den verschiedenen Nutzungstypen (Spiel, Freizeit, Erotik) vorgegeben. So sind freizeitbezogene Vergnügungsstätten (Diskotheken, Tanzbars, Multiplexkinos, Varietés etc.) mit ihrem Beitrag zur Belebung der Zentren insbesondere in den Abendstunden grundsätzlich zu befürworten, sofern sie sich hinsichtlich der Lärmemissionen etc. verträglich in ihr unmittelbares Umfeld einfügen. Dagegen sind Vergnügungsstätten der Nutzungstypen Spiel und Erotik innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Wiesdorf und in den Randbereichen planungsrechtlich auszuschließen.

Insbesondere im Hinblick auf eine Risikominimierung in Bezug auf die Störfall-Thematik sowie zu Vermeidung sogenannter Trading-down-Effekte werden durch entsprechende Festsetzungen im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe aus dem Bereich Erotik ausgeschlossen. Die Zulässigkeit von Wettannahmestellen wird deutlich eingeschränkt. Folglich ist die Planung kongruent zum Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen.

6.3 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels

Die Stadt Leverkusen hat das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept überarbeitet (Fortschreibung 2017). Dieses hat der Rat der Stadt Leverkusen am 18.12.2017 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Gemäß Einzelhandelskonzept kann ein kleiner Teil-/Randbereich im nordöstlichen Teil des Plangebietes dem zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Wiesdorf“ zugeordnet werden.



In dem Einzelhandelskonzept werden für den zentralen Versorgungsbereich Wiesdorf „Hauptzentrum“ Handlungsempfehlungen benannt. Diese Handlungsempfehlungen betreffen in erster Linie die Hauptlagen der Einzelhandelsnutzung. Für den gesamten zentralen Versorgungsbereich und folglich für den nordöstlichen Plangebietsteil wird die Handlungsempfehlung „Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetrieben“ vorgegeben.

Einzelhandel soll innerhalb des Plangebietes nur untergeordnet und nur in nicht großflächiger Form (im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO) zugelassen werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt ein Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetrieben analog des Vergnügungsstätten Konzeptes erfolgen. Folglich ist die Planung kongruent zum Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen.

6.4 Mobilitätskonzept Leverkusen 2030+

Der Rat der Stadt Leverkusen hat im Juni 2020 das Mobilitätskonzept Leverkusen 2030+ als gemeindliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Das Mobilitätskonzept definiert die Ziele und Strategien im Bereich der Mobilität für die nächsten 10 bis 15 Jahre. Das Mobilitätskonzept befasst sich hierbei mit allen für Leverkusen relevanten Mobilitätsthemen und definiert Strategien und auch Maßnahmenempfehlungen, um die Mobilität in Leverkusen zukunftsgerichtet zu gestalten, Konflikte mit weiteren Zielen der Stadtentwicklung zu lösen und die Lebensqualität in Leverkusen insgesamt weiter zu erhöhen. Ein zentrales Ziel ist hierbei die Gestaltung der Verkehrswende hin zu einer umweltschonenden und ressourcensparenden Mobilität.

Im Mobilitätskonzept werden alle Verkehrsarten (Rad- und Fußverkehr, ÖPNV und Kfz-Verkehr) detailliert betrachtet und es fließen innovative sowie zukunftsweisende Themen der Verkehrsentwicklung ein. Als integriertes Planwerk ist das Mobilitätskonzept verkehrsmittelübergreifend angelegt und deckt sowohl den Personen- als auch den Güterverkehr sowie alle Verkehrszwecke ab (Arbeit, Ausbildung, Freizeit und Tourismus, Einkauf, Begleitwege etc.).

Leitziel ist die „Stärkung der Stadt- und Lebensqualität in Leverkusen durch eine vielfältige und zukunftsfähige Mobilitätsentwicklung“. Das Leitziel knüpft an bereits bestehende Ziele anderer Konzepte der Stadt Leverkusen an.

Es werden für das Plangebiet bzw. dessen direkte Umgebung folgende Handlungsfelder und darin enthaltene Maßnahmen benannt:

Fußwegenetz

Friedrich-Ebert-Straße bis Kreisverkehr Ludwig-Erhard-Platz: In diesem Straßenabschnitt sollte der Radverkehr zukünftig nur im Mischverkehr geführt werden, dadurch verbleibt ein breiter und attraktiver beidseitiger Gehweg. Zusätzlich wird empfohlen, einzelne Parkplätze im Seitenraum sukzessive durch Sitz- und Spielgelegenheiten und attraktive Radabstellanlagen zu ersetzen. Im Bereich der abbiegenden Nebenstraßen sollte langfristig auf die Einrichtung von Gehwegüberfahrten hingewirkt werden.

Radverkehr

Längs des Plangebietes verläuft entlang der Friedrich-Ebert-Straße die Regionale RadPendlerRoute Opladen–Wiesdorf/Köln. Hier wird für die Friedrich-Ebert-Straße als Empfehlung die Maßnahme „separater Radweg einrichten/optimieren“ sowie für



den Ludwig-Erhardt-Platz die Maßnahme „Knotenpunkt/Übergang fahrradfreundlicher gestalten“ benannt.

6.5 Wasserschutz

Durch den Klimawandel nehmen extreme Wetterereignisse, wie bspw. extreme Starkregenereignisse nachweislich zu. Um die Gefahren durch Starkregen zu identifizieren wurde vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) eine Hinweiskarte für Starkregengefahren (Starkregenkarte NRW) erstellt.

Gemäß den Darstellungen der Starkregenhinweiskarte NRW des Geoportales NRW befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, welcher von einem seltenen Starkregenereignis (alle 100 Jahre) und von einem extremen Starkregenereignis (90 mm/h) betroffen sein kann.

Bei einem seltenen und einem extremen Starkregenereignis ist besonders der Norden und der Süden von Überschwemmungen betroffen. Es können Wasserhöhen von bis zu 50 cm erreicht werden. In einem kleinen Bereich im Westen des Plangebietes kann es zu Wasserhöhen von bis zu 2 m kommen.

Diese Angaben der Hinweiskarte werden durch die Starkregengefahrenkarte der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen AöR im Grundsatz bestätigt. Bei Teilbereiche des Plangebietes ist bei einem „seltenen“ Ereignis von einer Überflutung zwischen 30 cm bis zu 1 m zu rechnen. In einem kleinen Bereich im Westen des Plangebietes kann es laut der Starkregengefahrenkarte zu Wasserhöhen von bis über 1 m kommen

7 Bestand, Ausgangssituation

Das Plangebiet ist derzeit ein gemischt genutztes Gebiet im Anschluss an die Innenstadt von Wiesdorf. Der mittlere und südliche Teil des Gebiets ist eine innerstädtische Brachfläche. Im nördlichen Teil befinden sich zwei- bis fünfgeschossige Gebäude in Zeilen bzw. Blockrandstruktur mit Gewerbe- und Wohnnutzung.

Nördlich des Plangebiets schließen die innerstädtischen Strukturen von Wiesdorf mit einer typischen Blockrandbebauung und einer durchmischten Nutzung an. Südlich des Plangebiets ist insbesondere der Chempark Leverkusen mit Gewerbe- und Industrieflächen prägend.

Die Bundesstraße B 8 verläuft als bedeutende, innerörtliche Verkehrsader für Leverkusen am Plangebiet vorbei. Hier grenzt das Plangebiet an den Ludwig-Erhardt-Platz, welcher an der Nordost- und Südostseite durch eine mehrgeschossige Bebauung flankiert wird.

Das Plangebiet ist sehr gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. In rund 500 m Entfernung ist das Gebiet über den Bahnhof Leverkusen-Mitte an den schienengebundenen S-Bahn- und Regionalverkehr sowie über den Busbahnhof Leverkusen-Mitte an das städtische und regionale Busnetz angebunden. Etwa 200 m südöstlich des Plangebiets befindet sich zudem die Bushaltestelle „Manforter Straße“ mit sieben angeschlossenen Buslinien.

8 Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Änderungen des Flächennutzungsplanes sind gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) i. V. m. § 6 BauGB mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abzustimmen. Diese Abstimmung erfolgt im weiteren Verfahren.

9 Geplante Darstellung

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar.

Entsprechend den Planungszielen soll der Flächennutzungsplan im nördlichen und mittleren Teil des Plangebietes zugunsten der Darstellung eines urbanen Gebietes (MU) sowie im südlichen Abschnitte zugunsten der Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GE*) geändert werden. Auf diese Weise werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung eines urbanen gemischt genutzten Quartieres, mit dem Schwerpunkt einer wohnbaulichen Nutzung, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen. Zugleich wird durch die Anordnung einer gewerblichen Nutzung im südlichen Abschnitt ein baulicher „Puffer“ zu dem südlich angrenzenden Chempark geschaffen.



Abbildung 1: Vorhanden und geplante Darstellung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

10 Vorhabenalternative

Die Planung besteht im Wesentlichen darin, eine innerstädtische Brachfläche zu reaktivieren und zu einem urbanen, gemischt genutzten Quartier, mit dem Schwerpunkt einer wohnbaulichen Nutzung, zu entwickeln und einen größeren Abstand zwischen dem südlich angrenzenden Chempark und den schutzbedürftigen Nutzungen zu erzeugen. Durch diese Entwicklung der Fläche im Siedlungsbereich kommt die Stadt dem Planungsgrundsatz der Innen- vor Außenentwicklung nach und verfolgt eine boden- und flächenschonende Strategie der räumlichen Entwicklung.



Teil B Umweltbericht

11 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist im Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Für die Ausarbeitung des Umweltberichtes ist die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Gemäß BauGB ist darzulegen und in die Abwägung mit einzubeziehen, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen oder ersetzt werden können. Die durch die Ausweisung zusätzlich zu erwartenden Belastungen sind ebenfalls Bestandteil der Untersuchungen.

BauGB	Umweltbelang	Erhebliche Auswirkungen möglich und Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	X	ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (12.07.2022) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I+II) zum Bebauungsplan Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (Montanus-Quartier)“
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	X	



§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)	Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Flächennutzungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.		

11.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes (gem. Anlage 1, Nr. 1a BauGB)

11.1.1 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 29. Flächennutzungsplanänderung „Birkengartenstraße (MontanusQuartier)“ im Stadtteil Wiesdorf sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen urbanen Quartiers geschaffen werden.

Ermöglicht werden soll eine Nutzungsmischung insbesondere aus Büro- und Wohnnutzungen sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung

nicht wesentlich stören. Ziel ist eine städtebauliche Neuordnung unter Berücksichtigung der vorhandenen, umliegenden städtebaulichen Strukturen. Mit Änderung des Flächennutzungsplans soll dem Ziel der innerstädtischen Wohnraumentwicklung Rechnung getragen und vorbereitendes Planungsrecht für eine wohnbauliche Entwicklung für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen werden. Weiter sollen das Wohnen ergänzende Nutzungen wie Einrichtungen für die Kinderbetreuung (Großta-gespfege), weitere soziale Einrichtungen zur Betreuung und Pflege der Bewohner sowie Praxen, Gastronomiebetriebe, Dienstleistungseinrichtungen und Büros innerhalb des Plangebietes integriert werden.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Leverkusen im Stadtteil Wiersdorf.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 2,03 ha.

11.1.2 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird abgegrenzt:

- im Norden durch die Lichstraße,
- im Osten durch die Friedrich-Ebert-Straße,
- im Süden durch die Peschstraße und den Ludwig-Erhard-Platz und
- im Westen durch die Birkengartenstraße.

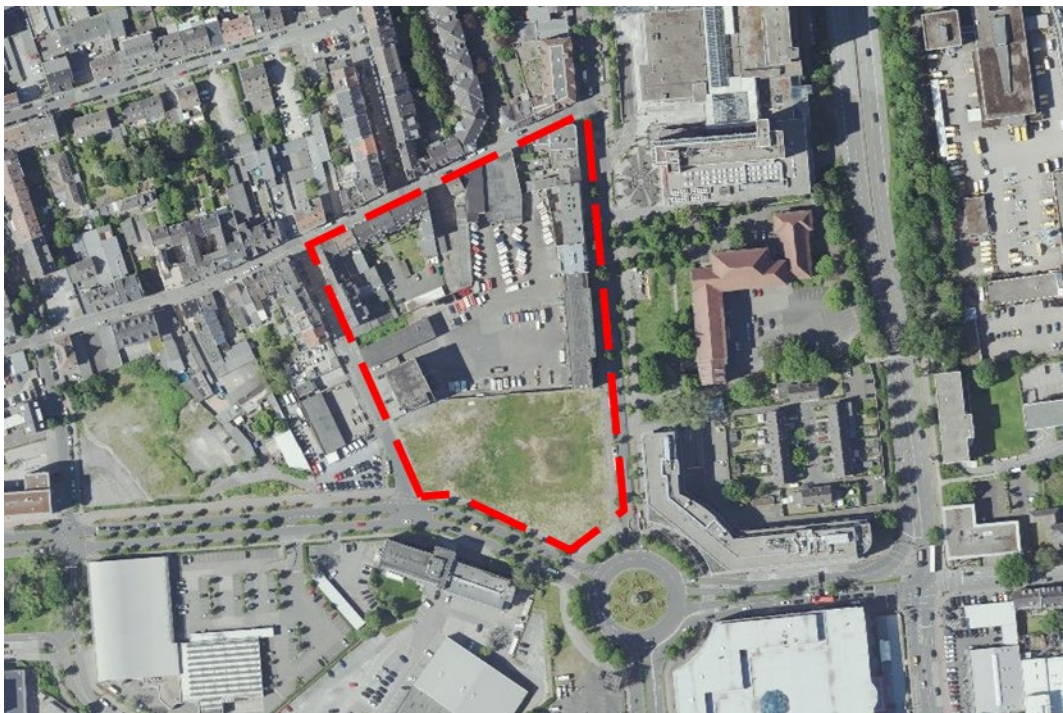


Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches der 29. Flächennutzungsplanänderung (verändert nach GeobasisNRW)



11.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen (gem. Anlage 1, Nr. 1b BauGB)

Schutzgut	Quelle	Zielaussage	Berücksichtigung bei der Planaufstellung/-änderung
<i>Tiere und Pflanzen</i>	<i>Bundesnaturschutzgesetz/Landesnaturschutzgesetz NRW</i>	<i>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</i> <i>die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</i> <i>die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</i> <i>die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</i> <i>die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</i>	<i>ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (12.07.2022) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I+II) zum Bebauungsplan Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (Montanus-Quartier)“</i>
	<i>Baugesetzbuch</i>	<i>Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB</i>	
<i>Boden</i>	<i>Bundesboden-schutz-gesetz/ Landesboden-schutz-gesetz NRW</i>	<i>Ziele des BBodSchG sind</i> <i>der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</i> <i>Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen</i> <i>Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen</i> <i>Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</i> <i>Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</i> <i>Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen</i>	



		• Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderung • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten	
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (§ 1a Abs. 2 BauGB).	
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen	
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.	
Klima	Landesnatuschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung	
Luft	Bundesimmissionschutzgesetz	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).	
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erziehung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	



<i>Landschaft</i>	<i>Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturschutzgesetz NRW</i>	<i>Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.</i>	
<i>Mensch</i>	<i>TA Lärm, BImSchG & VO DIN 18005</i>	<i>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll</i>	
<i>Kultur- und Sachgüter</i>	<i>Baugesetzbuch, Denkmalschutzgesetz NRW</i>	<i>Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor negativen Einflüssen, Überbauung etc.</i>	

Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln gemäß zeichnerischer Festlegung unter Punkt 1. Siedlungsraum als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Es handelt sich dabei um Flächen, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen. Hierzu zählen u. a. Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport, Freizeit- und Erholungsflächen.

Südöstlich und 120 m östlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B8 als regional bedeutsame Verkehrsachse.

Die Bezirksregierung Köln stellt derzeit den Regionalplan neu auf. Der Entwurf des Regionalplans Köln mit Stand Dezember 2021 berücksichtigt für das Plangebiet weiterhin die Festlegung eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet überwiegend Teil eines weitläufig für den südlichen Teil von Wiesdorf dargestellten Kerngebietes. Dieses ist zu einem Großteil mit der Darstellung eines Zentrums (entsprechend dem Handlungsprogramm Einzelhandel überlagert), welche jedoch nur auf einem kleinen Teilstück im Nordosten in das Plangebiet hineinragt. Der nordwestliche Eckbereich des Plangebietes ist zudem Teil eines im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebietes (MI), welches sich im weiteren Verlauf im Westen etwa bis zur Breidenbachstraße und im Norden bis zur Friedensstraße/Dönhoffstraße erstreckt.



Eine Entwicklung des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 247/I aus dem Flächennutzungsplan ist auf dieser Grundlage nicht möglich. Insbesondere kann die umfassende Festsetzung von urbanen Gebieten nach gängiger Rechtsauffassung nicht ohne weiteres aus der Darstellung von Kerngebieten auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hergeleitet werden.

So dienen urbane Gebiete im Sinne von § 6a BauGB dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das urbane Gebiet ist also maßgebend durch das Vorhandensein einer Wohnnutzung geprägt, auf die die andere Nutzungen Rücksicht nehmen müssen. Die Nutzungsmischung zwischen Wohnen und den sonstigen Nutzungen in einem urbanen Gebiet muss nach § 6a Abs. 1 S. 2 BauNVO nicht gleichwertig sein. Zulässig ist damit auch eine eindeutig überwiegende Wohnnutzung.

Kerngebiete hingegen dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Wohnnutzungen können nach § 7 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Insbesondere in Bezug auf Wohnnutzungen, welche im Rahmen des projektierten Vorhabens von zentraler Bedeutung sind, verfolgen urbane Gebiete und Kerngebiete somit grundlegend unterschiedliche Zweckbestimmungen.

Im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplans sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden. Vorgesehen ist die vorwiegende Darstellung des Plangebietes (MU) als urbanes Gebiet, sowie im südlichen Abschnitt als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*).

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu bewerten.

Im Jahr 2011 wurde für das Plangebiet ein Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 20/I „Wiesdorf-Süd - ehemalige Ganser-Brauerei“ gefasst. Mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 247/I wurde die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahr 2011 beschlossen.

Direkt angrenzend gelten die Bebauungspläne 103/72, 114/74, 122a/I und 122c/I, in denen jeweils ein großer Teil der Fläche als Kerngebiet (MK) dargestellt wird, sowie 122b/I, der ein Gewerbegebiet ausweist.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen (Stand 10.07.1987).

Etwa 360 m südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel der Erhaltung von Grünflächen sowie etwa 470 m nordöstlich eins Natur- und Landschaftsschutzgebiets. Diese Schutzgebiete liegen östlich der Bahntrasse Leverkusen–Köln, sodass keine Auswirkungen von der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Schutzgebiete nach EU-Recht

Schutzgebiete nach EU-Recht weisen Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten mit Bedeutung für die europäische Staatengemeinschaft (Natura-2000) auf. Neben den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-RL) sind dies Vogelschutzgebiete gemäß der Vogelschutzrichtlinie.



Das Plangebiet ist nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen und es befinden sich keine dieser Schutzgebiete im wirkungsrelevanten Umfeld (300 m) des Plangebietes.

In ca. 685 m nördlicher Entfernung liegt das FFH-Gebiet „Dhünn und Eifgenbach“ (Objektkennung DE-4809-301), welches sich auf einer Fläche von ca. 285.940 ha erstreckt. Entwicklungsziel ist die Erhaltung und Entwicklung extensiv genutzter Wiesentäler im Wechsel mit strukturreich ausgebildeten Erlen-Eschen-Auwäldern sowie die naturnahe Waldbewirtschaftung. Ferner ist die Erhaltung eines natürlichen Wasserhaushaltes der Sternmieren-Eichen-Hainbuchenbestände ein vorrangiges Ziel.

Naturschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in keinem Naturschutzgebiet oder grenzt direkt an ein solches Schutzgebiet an.

In ca. 685 m nördlicher Entfernung liegt das Naturschutzgebiet „NSG Dhünn“ (Objektkennung LEV-016). Dieses erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 32 ha. Schutzziel ist u. a. die Wiederherstellung, Erhaltung und Entwicklung natürlicher Lebensräume wie Erlen-Eschen- und Weichholz-Auenwälder als prioritärer Lebensraum.

In ca. 1,12 km westlicher Entfernung befindet sich das NSG „Rheinaue Langel-Merkenich“ auf einer Fläche von ca. 247 ha. Schutzziel ist u.a. die Erhaltung und Wiederherstellung von Lebensstätten der typischen Fauna und Flora der Rheinaue, vor allem der Weich- und Hartholzauenbereiche, der typischen Rheinwiesen, der Tümpel und Altwasser als Lebensraum seltener und gefährdeter Pflanzen und Tiere.

Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet oder grenzt direkt an ein solches Schutzgebiet an.

In einem Abstand von ca. 320 m befindet sich östlich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „LSG-Grünflächen am Friesenweg, an der Heidehöhe und der Gustav-Freytag-Straße“ (Objektkennung LSG-4907-0004). Es erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 28 ha. Schutzziel ist u.a. die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.

In ca. 500 m nördlicher Entfernung befindet sich das LSG „Unteres Dhünnental“ (Objektkennung LSG-4907-0005). Es erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 408 ha. Schutzziel ist u.a. die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.

In ca. 1,25 nordwestlicher Entfernung erstreckt sich das LSG „Rheinaue“ (Objektkennung LSG-4907-0001) auf einer Fläche von ca. 248 ha. Schutzziel ist u.a. die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.

Verbundflächen

Das Plangebiet liegt in keiner Verbundfläche oder grenzt an eine Verbundfläche an.

In ca. 970 m westlicher Entfernung erstreckt sich die Verbundfläche „Rhein zwischen Urfeld und Hafen Hitdorf“ (Objektkennung VB-K-4907-111). Schutzziel ist die Freihaltung der Uferbereiche, um den Verbund zu sichern.

In ca. 550 m nördlicher Entfernung erstreckt sich die Verbundfläche „Grünland und Überschwemmungsbereich im Unteren Dhünnental, mehrere Teilflächen“ (Objektkennung VB-K-4907-007) auf einer Fläche von ca. 151.988 ha. Schutzziel ist die Erhaltung und Wiederherstellung eines naturnahen Fließgewässers mit begleitenden, bodenständigen Gehölzstrukturen und grünlandgenutzter Flussaue.



Wald im Sinne des Gesetzes

Im Plangebiet befinden sich keine Waldflächen im Sinne des im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) bzw. Landesforstgesetzes (LFOG NRW) Gesetzes.

Weitere Fachplanungen

Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Im wirkungsrelevanten Umfeld sind Störfallbetriebe bekannt.

12 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1, Nr. 1 und 3 BauGB)

12.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (gem. Anlage 1, Nr. 2a BauGB)

Im Folgenden wird die Umwelt anhand der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima, Luft sowie Orts- und Landschaftsbild und Kulturelles Erbe beschrieben und die Auswirkungen der Planung herausgearbeitet.

Die baubedingten Projektwirkungen sind in der Regel zeitlich auf die Bauphase begrenzt. Dazu zählen alle Eingriffe, die sich im unmittelbaren Baustellenbereich durch die Bauabwicklung ergeben. Temporäre, baubedingte Eingriffe können z. B. durch Bau- und Lagerflächen sowie aufgrund benötigter Arbeitsräume entstehen. Die indirekten Wirkungen der Bauphase, wie visuelle Störreize, Lärm, Licht oder Staub, beeinträchtigen temporär, auch über ihren Ursprungsort hinaus, die jeweiligen Nachbarflächen.

Als anlagebedingte Projektwirkungen gelten alle durch die Planung bzw. neue Bebauung verursachten nachhaltigen Veränderungen des Naturhaushaltes und der Lebensräume.

Die betriebsbedingten Projektwirkungen treten dauerhaft durch die angesiedelte Nutzung selbst auf. Dies sind in der Regel indirekte Wirkungen, wie visuelle Störreize, Lärm, Emissionen, Licht oder Staub, die auf die angrenzenden Lebensräume wirken.

12.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut Pflanzen

Das zentrale Plangebiet stellt sich überwiegend als Gewerbebrache dar. Hieran anschließend befinden sich Wohngebäude. Durch das Zusammenspiel von zahlreichen Ziegelsteinmauern und der Randbebauung wird ein Innenhofbereich geschaffen, der als Fahr-, Rangier- und Stellplatzfläche genutzt wird. Dieser zeigt sich als überwiegend vollversiegelt. Lediglich in Westen im rückwertigen Bereich eines Hauses hat sich ein dichtes Brombeergebüsch ausgebildet.

Im Norden des Gebietes befinden sich überwiegend Wohngebäude, die zurzeit noch bewohnt sind. Der im nordwestlichen Bereich der Wohnbebauung befindliche Innenhof wird stellenweise durch kleinere Schnitthecken und Rasenflächen gegliedert. Die restliche Freibereich ist durch Verkehrsflächen wie beispielsweise Parkplätze versiegelt.

Im Süden befindet sich eine eingefriedete Brachfläche. Aufgrund der ehemaligen Bebauung ist der Boden verdichtet und durch Schotter und Rückständen von Pflastersteinen geprägt. Durch eine dünne Substratschicht bildete sich hier eine Rasenfläche



aus. Östlich, entlang der Friedrich-Ebert-Straße, befinden sich zudem mehrere Linden.

Schutzgut Tiere

Die Flächen des Plangebietes stellen sich als differenzierte Wohn- und Gewerbeflächen dar.

Hierdurch bedingt bietet das Plangebiet sehr unterschiedliche Lebensräume für Tiere. Durch die angrenzenden Straßen wirken im Bestand hohe Geräuschbelastungen sowie eine Vielzahl von Bewegungsimpulsen auf das Plangebiet ein, wodurch die Habitateigenschaften des Plangebietes zumindest für störungssensible Arten beeinträchtigt sind. Die Verkehrsflächen wirken zudem als Barrieren.

Um dem Eintreten von vorhabenbedingten Zugriffsverboten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz entgegen zu wirken, wurde eine eigenständige Artenschutzprüfung (Stufe I+II)² durchgeführt, um mögliche Vorkommen streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Plangebietes frühzeitig zu ermitteln und zu bewerten sowie ggfs. vorgezogene Artenschutzmaßnahmen aufzuzeigen.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Biotop-/Vegetationsstrukturen und des herrschenden Nutzungsdruckes ist keine besondere bzw. höhere biologische Vielfalt anzunehmen.

12.1.2 Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung umfasst sämtliche Funktionen der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebietes oder seines Wirkungsbereiches arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können (BUNZEL 2005).

Schallimmissionen

Das Plangebiet ist im Bestand durch Verkehrslärm und Gewerbelärm vorbelastet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung³ durchgeführt, welche die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen analysiert.

Straßenverkehrslärm

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt sich, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete entlang der östlichen, westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze sowie in Zentrum des Gebietes nicht eingehalten werden. Es kommt zu Überschreitungen von bis zu 9 dB tags. Nur im Norden im Inneren des Plangebietes werden die Beurteilungspegel mit Werten von 60 dB(A) eingehalten. Im Nachtzeitraum kommt es entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze zu Überschreitungen von bis zu 5 dB. Im Osten werden Beurteilungspegel von 57 dB(A) gemessen und somit Überschreitungen von 7 dB.

² ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (12.07.2022) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I+II) zum Bebauungsplan Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)“ r

³ Peutz Consult (25.08.2022) Schalltechnische Untersuchung „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)“ in Leverkusen



Im Süden des Plangebietes liegen die höchsten Beurteilungspegel im unmittelbaren Bereich des Ludwig- Erhard-Platzes. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete werden tagsüber um 7 dB und nachts um 10 dB überschritten.

Gewerbelärm

Im Ergebnis der Untersuchung zeigt sich, dass im Bestand bei freier Schallausbreitung an den rückwertigen Fassaden der Bestandsgebäude an der Birkengartenstraße im Nachtzeitraum mit Beurteilungspegeln von bis zu 49 dB(A) zu rechnen ist. Somit wird der Immissionsrichtwert für Kern- und Mischgebiete von 45 dB(A) um 4 dB(A) überschritten. Im Tageszeitraum werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Licht

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind auf den Verkehr sowie die Straßen-, Gebäude- und Parkplatzbeleuchtung zurückzuführen. Diese gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus.

Vom Plangebiet selbst gehen im Bestand, aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung, geringfügige Lichtemissionen aus.

Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen

Das Plangebiet ist ein gewerblich geprägter Standort mit einer teilweisen wohnbaulichen Nutzung. Eine Freizeit- und Erholungsnutzung ist im Gebiet aktuell nicht gegeben.

Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG)

Das gesamtstädtische Gutachten (Seveso-II-Konzept) der Stadt Leverkusen⁴ wurde als Entscheidungsgrundlage beschlossen, um die Anforderungen der Seveso-II-Richtlinie in der Stadt Leverkusen angemessen umzusetzen. Hierzu wurde die Verträglichkeit von Betriebsbereichen nach Störfallverordnung im Stadtgebiet Leverkusen sowie in angrenzender Stadtlage in Monheim am Rhein mit den zukünftigen städtebaulichen Planungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. Artikel 12 Seveso-II-Richtlinie überprüft. Zwischenzeitlich ist die Seveso-III-Richtlinie in Kraft getreten, die 2016 in deutsches Recht umgesetzt wurde. Das Abstandsgebot findet sich nun mehr in Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie.

In einem ersten Schritt wurden die angemessenen Abstände nach KAS-18 für Betriebsbereiche im Stadtgebiet Leverkusen ermittelt. Im Ergebnis zeigte sich, dass besonders im Stadtzentrum Leverkusen sowie im Stadtteil Leverkusen-Manfort ein erheblicher Regelungsbedarf bezüglich der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnen) besteht.

Anschließend wurde ein konzeptionelles Gutachten für die Umsetzung der Anforderungen der Seveso-II-Richtlinie erarbeitet. Ziel des Konzeptes ist eine Stadtentwicklung unter Wahrung des Gebietscharakters sowie eine Zulässigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen unter bestimmten Voraussetzungen. Das Konzept regelt, welche Nutzungen und vor allem, welche schutzbedürftigen Nutzungen in Zukunft zulässig bzw. unter welchen Auflagen diese innerhalb des angemessenen Abstandes zulässig sind. So dürfen sich bestehende Betriebsbereiche nicht über die ermittelten angemessenen Abstände hinaus entwickeln, um eine Erhöhung der angemessenen Abstände zu vermeiden.

Für Bereiche, die innerhalb eines ermittelten angemessenen Abstandes liegen wurde ein Zwei-Zonen-Modell entwickelt, welches aus der Planungszone 1 (Flächen zwi-

⁴ TÜV Rheinland (11.08.2015): Gesamtstädtisches Gutachten der Stadt Leverkusen, Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie (Seveso-II-Konzept)



schen den Betriebsbereichen und erster schutzbedürftigen Nutzung) und der Planungszone 2 (angrenzende Fläche an Planungszone 1 im Bereich des angemessenen Abstandes) besteht.

Bezugnehmend auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) dürfen schutzbedürftige Nutzungen zukünftig nicht weiter an einen Betriebsbereich heranrücken. Dementsprechend wurde von der Stadt Leverkusen eine Grenze ermittelt, die die Abgrenzung der ersten schutzbedürftigen Nutzung zum Betriebsbereich darstellt. Bei Bereichen, die bislang die Abstände einhalten, ist der Zustand für die Zukunft zu bewahren. Ein Heranrücken an Betriebsbereiche ist zu vermeiden, so dass keine neuen Gemengelagen entstehen.

Gemäß dem gutachterlichen Konzept befinden sich Teile des Plangebietes in der Planungszone 2 um den Chempark Leverkusen und liegt demnach innerhalb eines Achtungsabstandes von Störfallbetrieben.

Die Lage des Untersuchungsraumes stellt eine Besonderheit innerhalb der Planungszone 2 dar, weil es sich bei dem südlichen Teil des Plangebietes um schutzbedürftige Nutzungen handelt, die aber zum Chempark gehören. Hierbei handelt es sich um die früheren Ledigenwohnheime der Bayer Real Estate GmbH, die aber mittlerweile abgerissen wurden. Gemäß dem Gutachten wird im Fall einer neuen Entwicklung auf dem Gelände eine Neubewertung notwendig.

Dementsprechend wurde im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 247/I durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH eine gutachterliche Risikobetrachtung⁵ durchgeführt. Im Bestand wurde in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen die genehmigte Nutzung bestimmt. Diese ergibt sich hauptsächlich aus den vorhandenen Bauakten. Es konnte festgestellt werden, dass es sich bei der Nutzung der Bestandgebäude vornehmlich um Wohnnutzungen, teilweise um gewerbliche Nutzungen (Gastronomie, Büro) überwiegend in Erdgeschossen sowie um Nutzungen der Ganzer-Brauerei handelt. Die Fläche der ehemaligen Ledigenwohnheime ist seit dem Jahr 2017 unbebaut.

Für die Abschätzung der Störfallauswirkungen (toxische Wirkungen) im Hinblick auf den Bestand wurde auf die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung nach der VDI Richtlinie 3783 gemäß der Konvention im Leitfaden KAS-18 zurückgegriffen. Als repräsentatives Störfall-Szenario im Bereich des Chemparks Leverkusen wurde die potentielle Freisetzung von Chlor als nachteilige Auswirkung angenommen.

Für die Flächen des Geltungsbereiches wurden für unterschiedliche Entfernungen von der Freisetzungsquelle zeitliche Verläufe der Konzentration von Chlor in der Luft innerhalb und außerhalb eines Gebäudes berechnet. Die Resultate der Berechnungen der Innenkonzentrationen wurden den Grenzwerten des ERPG-Konzeptes gegenübergestellt. Im Ergebnis zeigte sich, dass in Gebäuden bis zu einer Luftwechselrate von 4-fach pro Stunde (Stoßlüftung) eine ausreichende Sicherheit gegenüber toxischen, luftgetragenen Stoffen im Hinblick auf das gewählte Störfallszenario gegeben ist. Die Bestandsgebäude bilden für die genannten Nutzungen einen ausreichenden Schutz im Fall eines Seveso-Ereignisses im benachbarten Chempark unabhängig von der absoluten Zahl der angetroffenen Personen. Dementsprechend konnte nachgewiesen werden, dass bei Wohnnutzungen und kleinräumigen gewerblichen Nutzungen keine Risikoerhöhung anzunehmen ist.

⁵ TÜV Rheinland (11.03.2022) Seveso-Betrachtung zum Bebauungsplan Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)“ in Leverkusen

12.1.3 Schutzgut Boden/Fläche

Boden

Gemäß der digitalen Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen des geologischen Dienstes im Maßstab 1:50.000 (IS BK 50) (s. Abb. 3) steht im gesamten Plangebiet eine Braunerde (Bodeneinheit L4906_B741) an. Die Schutzwürdigkeit wurde nicht bewertet.

Das Plangebiet ist im Bestand bereits durch Gebäude, Fahr-, Rangier- und Stellplatzfläche zum größten teils versiegelt. Durch die ehemalige Bebauung der Brachfläche ist auch diese bereits im Bestand anthropogen verändert. Die anstehenden Böden sind daher überwiegend anthropogen überformt (Versiegelung, Bodenauf- und -abtrag, Verdichtung). Dementsprechend können die Bodenfunktionen zumindest teilweise als stark eingeschränkt bewertet werden. Daher sind Belastungen nicht auszuschließen.



Abbildung 3: IS BK 50 mit Plangebiet, rot markiert (Geobasis NRW, verändert durch ISR, 2022, maßstabslos)

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich folgende Altlastenverdachtsfläche:

SW2053 - Ganser Brauerei (Abbruch Sudhaus)

Bei der Fläche SW2053 „Ganser-Brauerei (Abbruch Sudhaus)“ handelt es sich um eine Teilfläche des ehemaligen Betriebsgeländes der Privatbrauerei Ganser (rund 2.500 m²). Hier befanden sich bis zum Rückbau im April 2008 das Sudhaus, das Kesselhaus mit Kamin sowie Werkstätten und Sozialräume der ehemaligen Brauerei.

Im Vorfeld der Rückbaumaßnahme wurden im Auftrag der Privatbrauerei Ganser GmbH & Co. KG durch die G.A.S. Altlastengeologie und Sanierungstechnologie GmbH im Bereich und unmittelbaren Umfeld der zum Abbruch bestimmten Gebäude Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Untersuchungen im Vorfeld der



Abrissarbeiten weisen auf Bodenauffüllungen mit einer Mächtigkeit zwischen 1,1 m und 2,4 m hin. Gemäß dem Bohrbefund bestehen die Auffüllungen aus umgelagerten Bodenaushub mit Beimengungen aus Ziegelbruch, Beton und Schlacken in unterschiedlichen Anteilen. Die an Bodenproben durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten lokal erhöhte Gehalte an Blei und mineralölähnlichen Kohlenwasserstoffen (MKW). Zudem wurde im Bereich der ehemaligen Werkstatt eine deutliche Beaufschlagung des Betonbodens durch Öle festgestellt.

SW3055 - Ganser-Brauerei (Betriebstankstelle)

Bei der Fläche SW3055 "Ganser-Brauerei (Betriebstankstelle)" handelt es sich um den Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle der Privatbrauerei Ganser (rund 298 m²). Hier befanden sich bis zum Rückbau im November 1998 ein 30.000 m³ Dieseltank, ein Betankungsfeld mit Zapfinsel und Zapfsäule sowie ein Ölabscheider mit vorgeschaltetem Schlammfang.

Gemäß dem Bohrbefunden ist dieser Bereich größtenteils durch Auffüllung aus umgelagerten Bodenaushub mit Beimengungen aus Ziegelbruch, Beton und Schlacken in unterschiedlichen Anteilen geprägt. Die an Bodenproben durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten im Bereich der Zapfinsel und der Zapfsäule erhöhte Gehalte an mineralölähnlichen Kohlenwasserstoffen (MKW) als Hinweis auf einen nutzungsbedingten Schadstoffeintrag. Die Untersuchung einer Probe aus den erbohrten Auffüllungen östlich des ehemaligen Dieseltanks zeigten deutlich erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie erhöhte Gehalte an Blei und Zink.

Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen von Kampfmitteln vor.

12.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet und dessen direktem Umfeld befinden sich keine temporären oder dauerhaften Oberflächengewässer (Fließ-/Stillgewässer).

Westlich in ca. 1 km Entfernung verläuft der Rhein.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in keinem festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiet.

Grundwasser

Da es sich bei den anstehenden Böden um bebaute, versiegelte oder erheblich strukturell beeinträchtigte Bodenprofile handelt, sind die anstehenden Böden überwiegend anthropogen überformt. Dementsprechend kann die natürliche Grundwasserneubildung als stark eingeschränkt bewertet werden.

Hochwasser

Gemäß den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (MULNV) befindet sich das Plangebiet in keinem durch Hochwasser gefährdeten Bereich.



Starkregen

Durch den Klimawandel nehmen extreme Wetterereignisse, wie bspw. extreme Starkregenereignisse nachweislich zu. Um die Gefahren durch Starkregen zu identifizieren wurde vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) eine Hinweiskarte für Starkregengefahren (Starkregenkarte NRW) erstellt.

Gemäß den Darstellungen der Starkregenhinweiskarte NRW des Geoportales NRW befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, welcher von einem seltenen Starkregenereignis (alle 100 Jahre) und von einem extremen Starkregenereignis (90 mm/h) betroffen sein kann.

Bei einem seltenen und einem extremen Starkregenereignis ist besonders der Norden und der Süden von Überschwemmungen betroffen. Es können Wasserhöhen von bis zu 50 cm erreicht werden. In einem kleinen Bereich im Westen des Plangebietes kann es zu Wasserhöhen von bis zu 2 m kommen.

Diese Angaben der Hinweiskarte werden durch die Starkregengefahrenkarte der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen AöR im Grundsatz bestätigt. Bei Teilbereiche des Plangebietes ist bei einem „seltenen“ Ereignis von einer Überflutung zwischen 30 cm bis zu 1 m zu rechnen. In einem kleinen Bereich im Westen des Plangebietes kann es laut der Starkregengefahrenkarte zu Wasserhöhen von bis über 1 m kommen.

Niederschlagswasser

Aufgrund der stark verdichteten Böden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet beinahe ausgeschlossen.

12.1.5 Schutzgut Luft und Luftqualität

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde im Rahmen einer durchgeführten Luftschadstoffuntersuchung⁶ die lufthygienische Situation untersucht. Hierzu wurden Ausbreitungsberechnungen in Bezug auf die Luftschadstoffemissionen für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) und Stickstoffdioxid (NO₂) durchgeführt. Die Emissionen des Straßenverkehrs wurden mit Hilfe des Handbuchs für Emissionsfaktoren (HBEFA) bestimmt. Für die Ermittlung der städtischen Hintergrundbelastungen wurden die Messdaten umliegender Hintergrundmessstationen herangezogen. Anschließend wurden die berechneten Immissionen auf Grundlage der Grenzwerte der 39. BImSchV verglichen und bewertet.

Zusammenfassend zeigen die Immissionsberechnungen, dass im Bestand die Grenzwerte der 39. BImSchV zu den Jahresmittelwerten Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) und Stickstoffdioxid (NO₂) eingehalten werden. Auch die Einhaltung der Kurzzeitgrenzwerte für Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) konnte analysiert werden.

12.1.6 Schutzgut Klima, Klimaanpassung und Klimaschutz

Das Klima in Leverkusen wird als gemäßigt warm klassifiziert. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei durchschnittlich 11,6 °C und es fallen im Durchschnitt 700 – 900 mm Niederschlag pro Jahr. Das Leverkusener Klima ist mit den vorgenannten Klimaeigenschaften nach Köppen-Geiger als Cfb-Klima klassifiziert, d. h. ein warmgemäßigtes, immer feuchtes Klima mit warmen Sommern.

⁶ Peutz Consult (29.04.2022) Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 247/II „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)“

Durch seine Lage innerhalb der Stadt Leverkusen (Stadtteil Wiesendorf) sowie durch die angrenzenden Gewerbe- und Innenstadtklimatope mit ihren starken Veränderungen der klimatischen Situation und Hauptverkehrsstraßen kann der derzeitige stadtklimatische Zustand im Plangebiet als deutlich vorbelastet betrachtet werden.

Im Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung des LANUV wird das Stadtgebiet in Klimatope gegliedert. Klimatope beschreiben Gebiete mit ähnlichen mikroklimatischen Ausprägungen. Diese unterscheiden sich vornehmlich nach dem thermischen Tagesgang, der vertikalen Rauigkeit (Windfeldstörung), der topographischen Lage bzw. Exposition und vor allem nach der Art der realen Flächennutzung. Als zusätzliches Kriterium spezieller Klimatope wird das Emissionsaufkommen herangezogen. Da in besiedelten Räumen die mikroklimatischen Ausprägungen im Wesentlichen durch die reale Flächennutzung und insbesondere durch die Art der Bebauung bestimmt werden, sind die Klimatope nach den dominanten Flächennutzungen benannt.

Das Plangebiet ist vollständig dem Klimatop Stadtrandklima zugeordnet (siehe Abbildung 4). Das Stadtrandklima wird durch meist aufgelockerte und durchgrünte Wohnsiedlungen dargestellt, welche schwache Wärmeinseln, ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate bewirken. Hierbei handelt es sich um wohnklimatische Gunsträume. Der im Süden angrenzende Bereich sowie ein schmaler Bereich im Osten wird dem Klimatop dichte Gewerbe- und Industrieklima zugeordnet. Westlich und teilweise östlich grenzt das Vorstadtklimatop sowie im Norden das Innenstadtklimatop an.

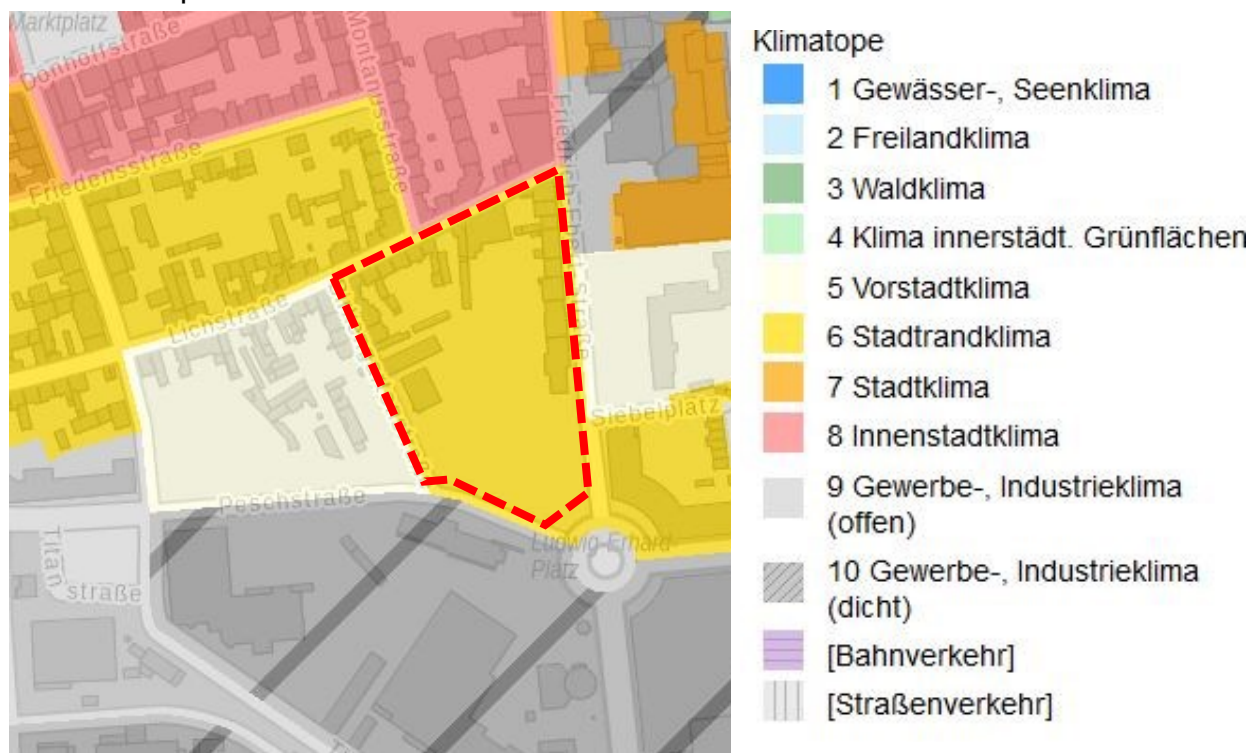


Abbildung 4: Ausschnitt Klimatopkarte – Fachinformationssystem Klimaanpassung; rot markiert Plangebiet
(© verändert nach LANUV, maßstabslos)

In der Klimaanalysekarte (Gesamtbetrachtung) des LANUV wird für das Plangebiet eine ungünstige thermische Situation klassifiziert (siehe Abbildung 5). Zudem ist das Plangebiet als Klimawandel-Vorsorgebereich der Klasse 4 angegeben. Als Klimawandelvorsorgebereiche werden Räume erfasst, bei denen eine Temperaturzunahme zu ungünstigen oder sehr ungünstigen thermischen Situationen führen würde.



Abbildung 5: Ausschnitt Klimaanalysekarte (Gesamtbetrachtung) – Fachinformationssystem Klimaanpassung

12.1.7 Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt über die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft und dem Erholungswert des Gebietes. Für die Bewertung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft spielen Aspekte wie Naturnähe und Attraktivität der Vegetation (Wald, Grünland etc.), Vielfalt und Struktureichtum (unterschiedliche Landnutzung, Hecken etc.), Relief sowie die siedlungskulturelle Identität eine maßgebliche Rolle. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus der Ausstattung der Landschaft mit zum einen prägenden ästhetisch wirkenden Landschaftselementen, zum anderen relevanten Störungen und Beeinträchtigungen der Landschaft.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Wohnnutzungen und durch Gewerbegebäude mit dazugehörigen Erschließungs- und Parkplatzflächen in weiten Teilen versiegelt. Im Innenhof der nordwestlichen Wohnbebauung werden die Stellplatzflächen durch kleinere Schnitthecken sowie Rasenflächen gegliedert. Lediglich im Süden wird der Untersuchungsraum durch eine Brachfläche geöffnet.

Im Osten befindet sich die Friedrich-Ebert-Straße, die durch Bäume begleitet wird.

Außerhalb des Plangebietes schließen sich im Norden und Westen Wohngebiete sowie teilweise Gewerbebetriebe an. Im Osten schließen sich weitere Gewerbebetriebe sowie eine Bildungseinrichtung an. Im Süden erstrecken sich die Flächen des Chemoparks Leverkusen.

Die Sichtbeziehungen zwischen dem Plangebiet und den angrenzenden Flächen sind im Bestand stark durch die angrenzenden Bebauungen eingeschränkt.

Das Landschafts- und Ortsbild stellt sich insgesamt im Bereich des Plangebietes als nicht hochwertig bezüglich der Parameter Vielfalt, Eigenart und Schönheit dar.



12.1.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologische Kulturgut, auf die Belange des Denkmalschutzes und auf die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich eingetragene Baudenkmäler. Hierbei handelt es sich um die Gebäude der Lichstraße 15 (inkl. dem rückwertigen Anbau mit einer ehemaligen Backstube) bis 23.

12.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nullvariante erfolgt eine Prognose darüber, wie sich der Umweltzustand des Plangebietes (abiotische und biotische Umweltfaktoren) bei Nichtdurchführung der Planung, d. h. ohne die potenziellen Auswirkungen des Planvorhabens entwickeln würde.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Gewerbebrache sowie die Wohnnutzung in ihrem aktuellen Zustand erhalten bleiben.

Die im Süden befindliche Brachfläche könnte sich durch fortschreitende Sukzessionsprozesse hinsichtlich ihrer Struktur- und Artenvielfalt sowie ihrer ökologischen Wertigkeit weiter zu einer höherwertigen Gesellschaft entwickeln.

12.3 Prognose bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1, Nr. 2b BauGB)

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis i BauGB unter anderem Infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle

ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe



12.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	• Im Rahmen der baulichen Erschließung ist mit einem Verlust von Habitatflächen innerhalb des Plangebietes zu rechnen. • Während der Bautätigkeiten sind temporäre Lärmimpulse zu erwarten • durch Baukräne und Baustellenfahrzeuge können zusätzliche temporäre Störungen und Scheuimpulse auf Tierarten ausgelöst werden.
Anlage- und betriebsbedingt	• Mit dem Bau des urbanen Quartiers wird die Bebauung einer beinahe vollversiegelten Fläche vorbereitet. • Die weiteren Versiegelungen führen zu einem Verlust der südlichen Freifläche und zu einem Verlust von Gehölzen • Im Zuge des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (ISR, 2022) konnten Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	• Temporäre Flächeninanspruchnahme durch die Bauflächen
Anlage- und betriebsbedingt	• Verlust von Lebensraumstätten, Jagd- und Nahrungshabitaten
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	• Im Zuge der Bautätigkeiten ist mit temporären Lichtimmissionen zu rechnen. • Im Zuge der Bautätigkeiten ist mit temporären Schadstoffimmissionen durch Baustellenfahrzeuge und den Transportverkehr zu rechnen • Während der Bautätigkeiten sind temporäre Lärmimpulse zu erwarten
Anlage- und betriebsbedingt	• zusätzliche erhebliche lärmbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet im Bestand bereits in weiten Teilen bebaut ist. Ferner schließen in der Umgebung des Gebietes Wohn- und Gewerbebebauungen an.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	•
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	



Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• ...
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	• ...
Anlagen- und betriebsbedingt	• ...

Bewertung:

Schutzgut Pflanzen

Bei Durchführung der Planung kommt es zu bau- und anlagebedingten Eingriffen in die lokalen Biotopstrukturen. Der Eingriff in die vorhandenen Wohn- und Gewerbeflächen führt zu einer Überplanung der gegenwärtigen Biotopstrukturen mit einer geringen ökologischen Wertigkeit.

Für die Entwicklung des eingeschränkten Gewerbegebietes im Süden des Plangebietes kommt es zu Eingriffen in die dort befindliche Brachfläche. Weitere Eingriffe erfolgen durch die Errichtung eines neuen Gebäudes im Westen des Gebietes, wodurch kleinere Brombeergebüsche überplant werden.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sollte versucht werden, möglichst viele Grünstrukturen zu erhalten.

Zudem sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grünordnerische Maßnahmen darzustellen, die zu einer Aufwertung der Lebensraumstrukturen vor Ort beitragen.

Schutzgut Tiere

Für das Vorhaben wurde ein separater artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I+II) (ISR, 2022) durchgeführt, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG im Rahmen der Planung auszuschließen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der genannten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die geplanten Änderungen ausgelöst werden.

Biologische Vielfalt

Nachteilige Wirkungen auf die biologische Vielfalt im Plangebiet insgesamt werden im Hinblick auf die vergleichsweise Strukturarmut der von der Planung beeinträchtigten Flächen und der möglichen grünordnerischen Maßnahmen nicht erwartet.

12.3.2 Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Bevölkerung infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	• Im Zuge der Bautätigkeiten ist durch das Ausleuchten der Baustellen mit temporären Lichtemissionen zu rechnen. • Durch den Einsatz von Baumaschinen sind Störungen in Form von Schadstoffemissionen anzunehmen • Während der Bautätigkeiten sind temporäre Lärmimpulse zu erwarten



Anlage- und betriebsbedingt	• Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die Entwicklung eines urbanen Quartiers vorbereitet. So soll der Bedarf an Wohnraum und Gewerbeflächen gedeckt werden.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	•
Anlage- und betriebsbedingt	•
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	• Im Zuge der Bautätigkeiten ist durch das Ausleuchten der Baustellen mit temporären Lichtemissionen zu rechnen. • Durch den Einsatz von Baumaschinen sind Störungen in Form von Schadstoffemissionen anzunehmen • Während der Bautätigkeiten sind temporäre Lärmimpulse zu erwarten
Anlage- und betriebsbedingt	• Durch den geringen Anstieg des PKW-Verkehrs ist mit Abgasemissionen zu rechnen. • Anstieg der Lichtimmissionen durch z.B. Platzbeleuchtungen
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• .
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• Aufgrund der dichten Lage zum Chempark Leverkusen ist bei potentiellen Störfallereignis mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Durch geeignete Schutzmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann eine potentielle Betroffenheit der ansässigen Bevölkerung ausgeschlossen werden.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	• ...
Anlage- und betriebsbedingt	• ...
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	•
Anlagen- und betriebsbedingt	• Teilweiser Verlust von Freiflächen die zur Frischluftproduktion dienen • Verlust von Ausgleichsfunktionen
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	• Die Wartung und Betankung von Baumaschinen und Kfz hat ausschließlich auf versiegelten Flächen zu erfolgen, um eine Kontamination des Grundwassers zu verhindern.
Anlagen- und betriebsbedingt	• Der Einsatz von gefährlichen Stoffen ist bei der geplanten Nutzung des Plangebietes eher unwahrscheinlich



Bewertung

Schallimmissionen

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Ergebnisse der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung näher erläutert. Durch Schallschutzmaßnahmen können die Beeinträchtigungen durch Schall auf ein fachlich vertretbares Maß reduziert werden.

Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG)

Aufgrund der dichten Lage zum Chempark Leverkusen wurde für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 247/I eine Seveso-Betrachtung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass umfassende Regelungen zur Nutzungsbeschränkungen notwendig sind, um unter anderem ausreichende Maßnahmen zum Schutz vor Folgen von Störfällen innerhalb des Plangebietes gewährleisten zu können.

Lichtimmissionen

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind mit Umsetzung der Planung auf den Verkehr, die Straßen-, Platz- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung der angrenzenden Bebauung zurückzuführen.

Im Rahmen der Planung ist nicht mit einer erheblichen Zunahme der Beleuchtung zu rechnen, da bereits im Bestand eine Beleuchtung des Plangebietes sowie dessen Umgebung vorherrscht. Lediglich im südlichen Bereich kommt es zu einer Bebauung einer Freifläche. Aufgrund der innerstädtischen Lage wird diese Mehrbelastung als nicht erheblich eingestuft.

Die Lichtemissionen gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus und stellen keine erhebliche Belastung dar.

Wohn-/Wohnumfeldfunktionen

Im Zuge der Planung wird die im Bestand teilweise vorhandene Wohnnutzung erhalten und durch weitere Wohnbebauungen ergänzt.

Erholung und Freizeit

Mit Umsetzung der Planung entstehen im Plangebiet Naherholungsflächen für die ansässige Bevölkerung. Durch die potentielle Entwicklung neuer Grünflächen werden weitere Flächen, die zur Erholung dienen geschaffen.

12.3.3 Schutzgut Boden/Fläche

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	• Minimale Bodenverdichtung und Bodenumlagerung • Potentielle Nutzung von wasser- und bodengefährlichen Stoffen
Anlage- und betriebsbedingt	• Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme von bereits stark anthropogen beeinflusstem Boden durch Versiegelungen • Verlust als potentieller Vegetationsstandort.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	



Baubedingt	• Lagerung von Baustoffen und -maschinen
Anlage- und betriebsbedingt	• Durch die bereits im Bestand großflächig vorhandenen Versiegelungen ist kein natürliches Bodengefüge mehr vorhanden • Verlust als potentieller Vegetationsstandort
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	•
Anlage- und betriebsbedingt	•
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	•
Anlage- und betriebsbedingt	•
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	• Potentielle Schadstoffeinträge durch Baumaschinen
Anlage- und betriebsbedingt	•
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	•
Anlage- und betriebsbedingt	•
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	•
Anlagen- und betriebsbedingt	•
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	•
Anlagen- und betriebsbedingt	• Potenzielle betriebsbedingte Gefährdungen des Bodens z. B. durch den Umgang mit wasser- und bodengefährlichen Stoffen, sind im Rahmen der geplanten Nutzung des Plangebietes als unwahrscheinlich zu betrachten

Bewertung:Boden

Da im Bestand bereits ein hoher Versiegelungsgrad vorliegt und im gesamten Geltungsbereich keine natürlichen Bodenverhältnisse vorhanden sind, werden durch das Vorhaben keine erheblichen bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden vorbereitet.

Potenzielle betriebsbedingte Gefährdungen des Bodens z. B. durch den Umgang mit wasser- und bodengefährlichen Stoffen, sind im Rahmen der geplanten Nutzung des



Plangebietes als unwahrscheinlich zu betrachten, sodass diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Altlasten

Aufgrund der großflächigen vorgesehenen Ausbildungen von Tiefgaragen und der damit einhergehenden Auskofferungen ist davon auszugehen, dass mit Umsetzung der Planung die vorhandenen Altlasten vollständig beseitigt werden.

Kampfmittel

Nach jetzigem Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Informationen auf Kampfmittel vor.

12.3.4 Schutzgut Wasser

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	- Verschlechterung der Infiltration durch Bodenverdichtungen, Anschnitt des Grundwasserleiters bzw. der grundwasserführenden Schicht - Potentieller Eintrag von Stoffen (Ölen, Schmier- und Treibstoffen) ins Grundwasser.
Anlage- und betriebsbedingt	- Ein betriebsbedingter Eintrag von grundwassergefährdenden Stoffen ist durch versiegelte Oberflächen und adäquate abwassertechnische Anlagen nicht zu erwarten - Aufgrund der hohen Versiegelungsrate im Bestand ist mit Umsetzung der Planung mit keiner erheblichen Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelungen zu rechnen
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	
Anlage- und betriebsbedingt	- Aufgrund der hohen Versiegelungsrate im Bestand ist mit Umsetzung der Planung mit keiner erheblichen Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelungen zu rechnen - Verschlechterung der Infiltration durch Bodenverdichtungen, Anschnitt des Grundwasserleiters bzw. der grundwasserführenden Schicht
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	Potentieller Eintrag von Stoffen (Ölen, Schmier- und Treibstoffen) ins Grundwasser.
Anlage- und betriebsbedingt	
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	
Anlage- und betriebsbedingt	
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	Potentieller Eintrag von Stoffen (Ölen, Schmier- und Treibstoffen) ins Grundwasser



Anlage- und betriebsbedingt	Gefährdungen des Plangebietes durch seltene und extreme Starkregenereignisse
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	
Anlage- und betriebsbedingt	
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	
Anlagen- und betriebsbedingt	Gefährdungen des Plangebietes durch seltene und extreme Starkregenereignisse
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	
Anlagen- und betriebsbedingt	betriebsbedingter Eintrag von grundwassergefährdenden Stoffen ist durch versiegelte Oberflächen und adäquate abwassertechnische Anlagen nicht zu erwarten.

Bewertung:

Während der Bauphase ist ein Anschnitt des Grundwasserleiters bzw. der grundwasserführenden Schicht möglich. Dadurch bedingt kann es zu einem Eintrag von Stoffen (Ölen, Schmier- und Treibstoffen) ins Grundwasser kommen. Deshalb ist während der Bauphase darauf zu achten, dass keine umweltgefährdenden Stoffe in die Umwelt gelangen.

Anlagebedingt können durch Versiegelungen die Bodenteilfunktionen erheblich beeinträchtigt oder ganz unterbunden werden. Im Kontext kommt es zu Beeinträchtigungen der Funktionen des Boden-Wasserhaushaltes wie z.B. einer Verringerung des Grundwasserneubildungspotenzials. Da das Plangebiet bereits im Bestand in weiten Teilen bebaut oder versiegelt ist, der Boden durch Aufschüttungen anthropogen überformt ist, gehen von den geplanten Bautätigkeiten keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen aus. Eine deutliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate und des Oberflächenabflusses werden nicht erwartet.

Ein betriebsbedingter Eintrag von grundwassergefährdenden Stoffen ist durch versiegelte Oberflächen und adäquate abwassertechnische Anlagen nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer werden durch die Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt.



12.3.5 Schutzgut Luft und Luftqualität

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Luftqualität infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	• Temporäre Schadstoffemissionen der Baustellen- und Transportfahrzeuge
Anlage- und betriebsbedingt	• lokale Kalt- und Frischluftproduktion sowie lokale Staub- und Schadstofffilterfunktionen würden in geringen Teilen reduziert werden • geringfügige Steigerung des PKW-Verkehrs • Verlust von Klimafunktionen durch teilweise Versiegelungen der Freifläche, was mit Auswirkungen auf die lokale Lufthygiene einhergeht • Voraussichtliche Schaffung von Grünflächen bzw. Erhalt von Gehölzen führen zur Aufwertung der Luftqualität
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	•
Anlage- und betriebsbedingt	• Verlust der Brachfläche im Süden des Plangebietes
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	• Temporäre Schadstoffemissionen der Baustellen- und Transportfahrzeuge
Anlage- und betriebsbedingt	• lokale Kalt- und Frischluftproduktion sowie lokale Staub- und Schadstofffilterfunktionen würden in geringen Teilen reduziert werden
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	•
Anlage- und betriebsbedingt	•
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	•
Anlage- und betriebsbedingt	•
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	•
Anlage- und betriebsbedingt	•
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	•
Anlagen- und betriebsbedingt	• Verbesserung der Luftqualität durch mögliche Neupflanzungen und den potentiellen Erhalt von Grünstrukturen



hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	•
Anlagen- und betriebsbedingt	•

Bewertung:

Im Rahmen einer durchgeführten Luftschadstoffuntersuchung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde die lufthygienische Situation für den Planfall untersucht. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit Durchführung der Planung die relevanten Grenzwerte der 39. BImSchV im gesamten Plangebiet weiterhin eingehalten werden.

Eine weitere Minderung der Luftschadstoffbelastung wird durch die voraussichtliche Schaffung neuer Grünflächen erzielt und somit gewährleistet werden, dass die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen fachlich vertretbar und nicht erheblich sind.

Die geringe Mehrbelastung der Luftqualität durch das steigende Verkehrsaufkommen wird als nicht erheblich eingestuft.

Mögliche baubedingte Beeinträchtigungen entstehen durch Schadstoffemissionen der Baustellen- und Transportfahrzeuge. Da diese Einflüsse temporär begrenzt sind, werden diese Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft.

12.3.6 Schutzgut Klima und Klimaanpassung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Klimaanpassung infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	• Temporäre Schadstoffemissionen der Baustellen- und Transportfahrzeuge.
Anlage- und betriebsbedingt	• Verlust von klimaaktiven Vegetationsbeständen • Verlust von Klimafunktionen durch Versiegelungen der Brachfläche • Durch den hohen Versiegelungsgrad im Gebiet im Bestand sowie der dichteren Bebauung im Umfeld wird eine deutliche Verschlechterung des Kleinklimas als unwahrscheinlich betrachtet • Reduzierung der kleinklimatischen Auswirkungen durch den potentiellen Erhalt der Bäume entlang der Friedrich-Ebert-Straße sowie durch mögliche Neupflanzungen
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	•
Anlage- und betriebsbedingt	•
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	• Temporäre Schadstoffemissionen der Baustellen- und Transportfahrzeuge.
Anlage- und betriebsbedingt	• Minimierung der lokalen Kalt- und Frischluftproduktion sowie lokale Staub- und Schadstofffilterfunktionen



	• Schaffung möglicher neuer Grünstrukturen zur lokalen Kalt- und Frischluftproduktion sowie zur lokale Staub- und Schadstofffiltration
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	•
Anlage- und betriebsbedingt	•
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	•
Anlage- und betriebsbedingt	•
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	•
Anlage- und betriebsbedingt	•
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	•
Anlagen- und betriebsbedingt	•
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	•
Anlagen- und betriebsbedingt	•

Bewertung:

Durch die geplanten Neubauten innerhalb des Plangebietes kommt es zu einer Verdichtung der Bebauung. Im südlichen Bereich ist mit einer Veränderung des Klimatops hin zu einem (offenen) Gewerbeklimatop zu rechnen. Bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad im Gebiet im Bestand sowie der dichteren Bebauung im Umfeld wird eine deutliche Verschlechterung des Kleinklimas als unwahrscheinlich betrachtet.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind grünordnerische Maßnahmen festzusetzen, die zu einer Verbesserung des lokalen Klimas beitragen



12.3.7 Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Ortsbild infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	• Der Einsatz von Baukränen kann zu temporären Beeinträchtigungen führen
Anlage- und betriebsbedingt	• .
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	•
Anlage- und betriebsbedingt	• Versiegelung der Brachfläche im Süden
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	•
Anlage- und betriebsbedingt	•
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	•
Anlage- und betriebsbedingt	•
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	•
Anlage- und betriebsbedingt	•
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	•
Anlage- und betriebsbedingt	•
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	•
Anlagen- und betriebsbedingt	•
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	•



Anlagen- und betriebsbedingt	•
-------------------------------------	---

Bewertung:

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen werden sich voraussichtlich keine erheblichen Veränderungen bezüglich des Ortsbildes im Plangebiet ergeben.

Durch die klare Definition und Neugestaltung der Gebietsansicht wird aufgrund moderner Elemente der Architektur und Landschaftsarchitektur eine optische Aufwertung und Erneuerung erwartet.

12.3.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	•
Anlage- und betriebsbedingt	• Es werden keine Eingriffe ausgelöst, da die Baudenkmäler in die Planung integriert werden.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	• Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde sind die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. •
Anlage- und betriebsbedingt	•
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	•
Anlage- und betriebsbedingt	•
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	•
Anlage- und betriebsbedingt	•
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	•
Anlage- und betriebsbedingt	•



ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	•
Anlage- und betriebsbedingt	•
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	•
Anlagen- und betriebsbedingt	•
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	•
Anlagen- und betriebsbedingt	•

Bewertung:

Im Plangebiet sind an der Lichstraße Baudenkmäler bekannt. Da diese im Rahmen der Planung erhalten bleiben, ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde sind die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das kulturelle Erbe oder sonstige Sachgüter zu erwarten.

12.3.9 Vermeidung von Emissionen/ sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Angaben zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

12.3.10 Klimaschutz – Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsamer Umgang und effizienter Nutzung von Energien

Regelungen zum Einsatz erneuerbarer Energien/Energieeffizienz werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

12.3.11 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft wurden bereits unter Kapitel 2.3.5 näher erläutert. Demzufolge sind die Beeinträchtigungen auf die Luft als nicht erheblich einzustufen. Durch die planbedingte Verkehrszunahme ist eine geringe Steigerung der Luftschadstoffbelastung zu erwarten, weshalb sich die Luftqualität gegebenenfalls



geringfügig verschlechtern wird. Jedoch handelt es sich hierbei um Emissionen, die nicht vermieden werden können, wenn dem Planungsziel Rechnung getragen werden soll. Ferner können Grünmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu einer Reduzierung von Luftschadstoffen beitragen.

12.3.12 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach der Planung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich der Chempark Leverkusen. Dieser stellt einen Betrieb im Sinne der Seveso-Richtlinie dar. Gemäß Artikel 13 Abs. 1 der aktuellen Seveso-III-Richtlinie bzw. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind angemessene Sicherheitsabstände zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu berücksichtigen.

Aufgrund dessen hat die Stadt Leverkusen durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH ein gesamtstädtisches Gutachten (Seveso-II-Konzept) erarbeiten lassen. Dieses wurde als Entscheidungsgrundlage beschlossen, um die Anforderungen der Seveso-II-Richtlinie in der Stadt Leverkusen angemessen umzusetzen. Hierzu wurde die Verträglichkeit von Betriebsbereichen nach Störfallverordnung im Stadtgebiet Leverkusen sowie in angrenzender Stadtlage in Monheim am Rhein mit den zukünftigen städtebaulichen Planungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. Artikel 12 Seveso-II-Richtlinie überprüft. Da zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Konzeptes (2015) die Seveso-III-Richtlinie noch nicht ins nationale Recht überführt worden war, ist die zum damaligen Zeitpunkt geltende Seveso-II-Richtlinie zu Grunde gelegt worden.

Gemäß dem Gutachten befindet sich das Plangebiet innerhalb des sogenannten Planungszone 2, innerhalb des ermittelten angemessenen Sicherheitsabstandes zum Chempark Leverkusen. So wird der südliche Teil des Plangebietes, auf dem sich ehemals die Ledigenwohnheime („Bullenklöster“) befanden, als schutzbedürftige betriebszugehörige Nutzung definiert.

Um zu untersuchen, ob mit der vorliegenden Planung eine Konflikterhöhung einhergeht und wie eine ggf. resultierende Konfliktbewältigung erreicht werden kann, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH eine gutachterliche Risikobetrachtung durchgeführt.

Im Ergebnis sind umfassende Regelungen zur Nutzungsbeschränkungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Diese dienen dem Zweck, insbesondere das Aufkommen von Publikumsverkehr zu reduzieren und ausreichende Maßnahme zum Schutz vor Folgen von Störfällen zu gewährleisten (s. Kap. 2.3.2).

Hochwasser

Erhöhte Gefährdungen des Plangebietes durch Hochwasser sind nicht gegeben.

Starkregen

Bei einem seltenen und einem extremen Starkregenereignis ist besonders der Norden und der Süden von Überschwemmungen betroffen. Es können Wasserhöhen von bis zu 50 cm erreicht werden. In einem kleinen Bereich im Westen des Plangebietes kann es zu Wasserhöhen von bis zu 2 m kommen.

Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Geologischen Dienstes NRW befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1. So



handelt es sich um ein Gebiet, dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungs-niveaus ein Intensitätsintervall von 6,5 bis < 7,0 zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,4 m/s². Ferner liegt das Plangebiet in der Untergrundklasse T, welche durch eine relativ flachgründige Sedimentbecken geprägt ist.

12.3.13 Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Wirkung von auf	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Fläche/ Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaft	Kultur- und Sach- güter
Mensch		<i>Schönheit des Leben- sumfelds (+)</i>	<i>Standort für urbane Ge- biete und ein einge- schränktes Gewerbege- biet (+)</i>	<i>Küh- lungsef- fekte (Oa- seneffekt) (+)</i>	<i>Frischluf- t (+) Ausgleichs- funktion (+)</i>		
Tiere/ Pflanzen	<i>Lebens- raumver- lust (-) Störung von Tie- ren (-) Artver- schie- bung (-)</i>		<i>Lebens- raum für Pflanzen und Tiere (+)</i>	<i>Lebens- raum (+) Wasser- nutzung (+)</i>	<i>Wuchsbedin- gungen (+-)</i>	<i>Lebens- raum für Pflanzen und Tiere (+)</i>	<i>Kulturgüter als Lebens- raum</i>
Flächen/ Boden	<i>Verlust von Bo- denfunkti- onen (-) Verdich- tung (-)</i>	<i>Erhalt von Bodenfunk- tionen (+)</i>		<i>Stoffver- lagerung (-)</i>		<i>Erhalt von Boden- funktionen (+)</i>	
Wasser	<i>Verringe- rung Grund- wasser- neubil- dungsrate (-) Erhöhung Oberflä- chenab- fluss (-)</i>	<i>Filterung von Schad- stoffen durch Pflanzen (+) Vegetation als Wasser- speicher u. -filter (+)</i>	<i>Speicher, Filter- und Pufferfunk- tion (+)</i>		<i>Einfluss auf die Grund- wasserneu- bildung</i>		
Klima/ Luft	<i>Emissio- nen (-) Behinde- rung Luft- aus- tausch (-) Aufhei- zung durch Versiege- lung (-) Entsiege- lungen (+)</i>	<i>Frischluf- t/ Schadstoff- filterung (+) Kaltluftpro- duktion (+)</i>	<i>klimate- scher Aus- gleichs- raum (+) Kaltluftpro- duktion (+) Staubbil- dung (-)</i>	<i>klimate- scher Aus- gleichs- raum (+) Kaltluft- produk- tion (+)</i>			



Landschaft	<i>Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen (-)</i> <i>Neue Grünstrukturen, dadurch optische Aufwertung des Ortsbildes (+)</i>	<i>Aufwertung des Landschaftsbildes (+)</i>					<i>Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart (+)</i>
Kultur- und Sachgüter		<i>Substanzschädigung (-)</i>					

Da der Boden im Plangebiet anthropogen überformt ist und im Bestand bereits eine sehr hohe Versieglungsrate aufweist, sind die Bodenfunktionen bereits im Bestand als stark gestört zu betrachten.

Insgesamt ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen der Schutzgüter, die die Schwelle der Erheblichkeit überschreiten, bei Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten.

Kumulative Auswirkungen:

Unter kumulativen Umweltauswirkungen wird die räumliche Überlagerung der Umweltauswirkungen mehrerer Planungen, bezogen auf ein Schutzgut (z.B. Landschaftsbild, Luftqualität oder Lärmsituation eines Teilraumes) verstanden. Weitere kumulative Wirkungen können aus den Zerschneidungseffekten (Lebensraumzerschneidung, visuelle Beeinträchtigungen der Landschaft, klimatische Effekte auf Kaltluftabflussbahnen) resultieren.

Kumulierende Wirkungen mit der Flächennutzungsplanänderung werden nicht gesehen.

13 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung (gem. Anlage 1, Nr. 2c BauGB)

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch seinen Eingriff zu unterlassen. Da auf Ebene des FNPs nur allgemeine Aussagen und keine detaillierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, wird die Größe des Eingriffs und der daraus abgeleitete ökologische Kompensationsbedarf im Rahmen des parallel laufenden, konkretisierenden Bauleitplan-Verfahrens ermittelt.

13.1 Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen zu beschreiben.



13.2 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches der FNP-Änderung

Im Umweltbericht müssen die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten dargestellt werden, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind (Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB). Auch gemäß dem Abwägungsgebot besteht die Pflicht, die unter Beachtung der Planungsziele realistischerweise in Betracht kommenden Planungsalternativen in die Abwägung einzustellen.

Wohnbauliche Nutzung

Eine wohnbauliche Entwicklung ist aufgrund der Lage des Plangebietes, direkt angrenzend an bereits bestehende Wohnbebauung, realisierbar.

Industrielle/gewerbliche Nutzung

Eine Nutzung als Industrie- oder Gewerbegebiet ist aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung des Plangebietes im Bestand möglich.

13.3 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach der FNP-Änderung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Aufgrund der Lage in der Umgebung des Chemparks Leverkusen wurde im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 247/I eine Seveso-Betrachtung durch den TÜV Rheinland durchgeführt. Diese stellt für das parallellaufenden Bauleitplan-Verfahren Schutzmaßnahmen auf.

14 Zusätzliche Angaben (gem. Anlage 1, Nr. 3 BauGB)

14.1 Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Gliederung anhand der Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgenommen. Die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß den Vorgaben des § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes und des unmittelbaren Umfeldes ist in Abbildung 1 dargestellt.

14.2 Verwendete technische Verfahren

Für die Ermittlung der Umweltauswirkungen waren keine besonderen technischen Verfahren notwendig.

14.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine besonderen Schwierigkeiten auf.



14.4 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Ein Monitoring dient der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen können. Das Monitoring wird durch die zuständigen Behörden der Stadt Leverkusen sichergestellt (Einhaltung der in den Fachgutachten und Bebauungsplan festgesetzten Bestimmungen zum Schutz der Umwelt/Schutzgüter, Überwachung der Entwicklungsziele von Kompensationsmaßnahmen).

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine Monitoringmaßnahmen geplant oder erforderlich.

14.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Planungsinhalte

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt, die Entwicklung eines urbanen Quartiers zu ermöglichen. Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dieses Ziel vorbereitet werden.

Die Gliederung der einzelnen Schutzgüter dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter sowie der Wechselwirkungen und des Wirkungsgefüges zwischen diesen Schutzgütern:

- Menschen,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft,
- Orts- und Landschaftsbild und
- Kulturelles Erbe und Sachgüter.

Die Flächennutzungsplanänderung führt zu einer Veränderung der planungsrechtlichen Darstellungen und Rahmenbedingungen im Plangebiet.

Gesamteinschätzung

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf die meisten Schutzgüter als nicht erheblich negative, nachteilige Beeinträchtigungen zu bewerten.

14.6 Rechtsgrundlagen

- **BauGB – Baugesetzbuch**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 647).
- **BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)**
in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)**



vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

- **DSchG – Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz)**
vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226, 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. April 2022 (GV. NRW. S. 934)
- **GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- **LNatSchG – Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturaenschutzgesetz NRW)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 01. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139)
- **LWG NRW – Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz)**
in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470).
- **UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

14.7 Verwendete Fachgutachten

- **ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (11.07.2022):** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I+II) zum Bebauungsplan Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)“
- **ISR Innovative Stadt- und Raumplanung (20.07.2022):** Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)“
- **Peutz Consult (29.04.2022):** Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)“
- **Peutz Consult (25.08.2022):** Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren 247/I „Wiesdorf – zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)“ in Leverkusen
- **Tiefpakt Ingenieurbüro für Tiefbautechnik (19.08.2022):** Entwässerungskonzept Erschließungsgebiet „MontanusQuartier“ Stadt Leverkusen



- **TÜV Rheinland (11.08.2015):** Gesamtstädtisches Gutachten der Stadt Leverkusen, Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie (Seveso-II-Konzept)
- **TÜV Rheinland (11.03.2022):** Seveso-Betrachtung zum Bebauungsplan Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)“ in Leverkusen

14.8 Internetportale

www.ELWAS.NRW.DE

Internetseite des Fachinformationssystems der Wasserwirtschaftsverwaltung NRW

www.LANUV.NRW.DE

Internetseite des Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz

www.TIM-ONLINE.NRW.DE

Internetseite der Bezirksregierung Köln

www.GEOPORTAL.NRW

Internetseite der Geschäftsstelle des IMA GDI in Nordrhein-Westfalen

www.klimaanpassung-karte.nrw.de

Internetseite des LANUV NRW



Teil C Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges

15 Auswirkungen der Planung

15.1 Städtebau

Mit Umsetzung der Planung wird der Nachfrage nach zusätzlichen Wohnflächen sowie für soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, in der Stadt Leverkusen Rechnung getragen. Es wird eine bisher in weiten Teilen brachliegende Fläche für eine urbane Entwicklung mit vielfältigen Nutzungen vorbereitet.

Der städtebauliche Entwurf sieht in diesem an die Innenstadt anschließenden Bereich eine kompakte Bebauung vor, welche im Süden eine reine Gewerbenutzung (Büro, Verwaltung, Forschung) und im nördlichen Teil eine überwiegende Wohnbebauung aufweist.

15.2 Verkehr

Im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens wurde zum Nachweis der Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse fanden Eingang in die Planung auf Ebene des Bebauungsplanes. Die Verkehrsuntersuchung betrachtet das Bebauungsplangebiet als einen von mehreren Planfällen, in der Untersuchung werden weitere Entwicklungsgebiete in Wiesdorf berücksichtigt, um so die verkehrlichen Auswirkungen bei Umsetzung aller Vorhaben kumulativ zu betrachten. In dem Gutachten werden auch die Zielsetzungen des gesamtstädtischen Mobilitätskonzeptes Leverkusen 2030+ berücksichtigt. Die vorliegende Verkehrsuntersuchung verdeutlicht, dass die städtebauliche Entwicklung in Wiesdorf und die hier verfolgte Planung zum parallel betriebenen Bebauungsplan Nr. 247/I aus verkehrlicher Sicht möglich ist, wenn im Sinne eines schrittweisen Vorgehens städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen koordiniert durchgeführt werden.

Die durch das MontanusQuartier zu erwartende Zunahme der Verkehrsstärke liegt gegenüber dem sogenannten Planfall 2 (der bereits die Füllung der im Umfeld bestehenden Leerstände und Umsetzung bereits genehmigter Nutzungen sowie die vollständige Realisierung der Planungen für das nah gelegene Postgelände berücksichtigt) bei 1 bis 2 %. Lediglich auf der Peschstraße, über die die Hauptzu- und -ausfahrtroute für das MontanusQuartier verläuft, ist eine Steigerung um 8 % am Gesamttag zu erwarten. Eine deutliche Verschlechterung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ist nicht zu erwarten.

15.3 Immissionen

Neben den zu erwarteten Schallimmissionen im Plangebiet selbst ergeben sich durch die Umsetzung der Planung – gemäß den Festsetzungen des parallel aufzustellenden Bebauungsplans – und das damit hervorgerufene zusätzliche Verkehrsaufkommen, geringfügige Pegelerhöhungen auch im Umfeld des Plangebietes.



Bereits im Prognose Nullfall ergeben sich im Nahbereich des Kreisverkehrs Ludwig-Erhard-Platz aufgrund der hohen Verkehrsbelastungen Verkehrslärmimmissionen, welche im Tageszeitraum die Grenzwerte der 16. BImSchV um bis zu 11 dB und die verwaltungsrechtlich als Grenze zur Gesundheitsgefährdung angesehene Schwelle von 70 dB(A) um bis zu 5 dB überschreiten. Die Pegelerhöhungen aufgrund der Planung liegen hier jedoch lediglich zwischen 0,1 dB und 0,4 dB, was mit dem menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar ist (OVG Münster, 30.05.2017, Az 2 D 27/15.NE).

Die höchsten Pegelerhöhungen von bis zu 0,9 dB liegen unmittelbar südlich der Peschstraße vor. Hier wird in den oberen Stockwerken im Planfall die verwaltungsrechtlich als Grenze zur Gesundheitsgefährdung angesehene Schwelle von 70 dB(A) im Tageszeitraum erreicht.

Ursache für die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV stellt insgesamt jedoch nicht der Mehrverkehr aufgrund der Realisierung des Planvorhabens dar, sondern die bereits im „Ohne-Fall“ vorliegende erhebliche Verkehrsbelastung.

An den betrachteten Immissionsorten im Bestand an der Friedrich-Ebert-Straße, der Lichstraße und der Birkengartenstraße ergeben sich Pegelerhöhungen im Mit-Fall von bis zu 0,6 dB im Tages- und Nachtzeitraum. Hier werden die hilfsweise zur Beurteilung herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete durchweg sowohl im Ohne-Fall als auch im Mit-Fall eingehalten.

16 Flächenbilanz

bisherige Darstellung	ha	geplante Darstellung	ha
Kerngebiet (MK)	1,64	Urbanes Gebiet (MU)	1,42
Mischgebiet (MI)	0,39	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*)	0,61

17 Bodenordnung

Die Vorhabenträgerin hat die Verfügungsgewalt über die privaten Grundstücksflächen der ehemaligen Ganser-Brauerei sowie des südlichen Flurstücks der ehemaligen Ledigenheime gegenüber der Stadt Leverkusen nachgewiesen. Zur Umsetzung der vorgesehenen Planung ist insofern keine Umlegung erforderlich.

Das Flurstück 218 sowie weitere Bestandsgrundstücke im nördlichen Verlauf der Birkengartenstraße und der Friedrich-Ebert-Straße sowie der Lichstraße befinden sich nicht in der Verfügungsgewalt der Vorhabenträgerin. Hier obliegt die Umsetzung etwaiger Maßnahmen den jeweiligen privaten Eigentümer*innen.

18 Kosten und Durchführung der Planung

Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans entstehen der Stadt Leverkusen zunächst keine Kosten. Die Kosten der Planerarbeitung inkl. Gutachten werden durch die Vorhabenträgerin getragen.



19 Städtebaulicher Vertrag

Für das projektierte Vorhaben wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Leverkusen und der Vorhabenträgerin abgeschlossen. Dieser beinhaltet insbesondere folgende Regelungen, die die Pflicht zur Umsetzung der Festsetzungen des parallel aufzustellenden Bebauungsplans konkretisieren bzw. ergänzen:

- Verpflichtung zur Schaffung von gefördertem bzw. preisreduziertem Wohnungsbau
- Verpflichtung zur Beachtung und zur Umsetzung der Seveso-Schutzmaßnahmen
- Verpflichtung zur Umsetzung des Mobilitätskonzeptes
- Verpflichtung zur Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz
- Verpflichtung zur Anbindung des Vertragsgebietes an die Fernwärmeversorgung und zum Einsatz von Solaranlagen
- Verpflichtung zur Umsetzung der Freianlagenplanung und zur Fassadenbegrünung
- Verpflichtung zur Einrichtung und Kostentragung von einer Wertstoffinsel im Bereich der Einmündung Birkengartenstraße in die Peschstraße
- Verpflichtung zur Errichtung der lärmabschirmenden Bebauung
 - Verpflichtung zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zur Anbindung des Vertragsgebietes an die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen
- Verpflichtung zur Umsetzung der Maßnahmen aus dem Entwässerungskonzept

20 Standortalternativenprüfung

Bei dem in Rede stehenden Plangebiet handelt es sich um eine unmittelbar südlich des Hauptzentrums Wiersdorf anschließenden Fläche, die derzeit in weiten Teilen brach liegt. Angesichts der zentralen Lage wird hier ein hohes Potenzial für die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit einer Nutzungsmischung insbesondere aus Wohnen, Büros, Dienstleistungen sowie sozialen und kulturellen Nutzungen gesehen. Eine Prüfung möglicher alternativer Standorte für eine entsprechende Entwicklung hat daher nicht stattgefunden.

21 Gutachten

- **ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (11.07.2022):** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I+II) zum Bebauungsplan Nr. 247/I „Wiersdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)“
- **ISR Innovative Stadt- und Raumplanung (20.07.2022):** Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 247/I „Wiersdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)“
- **Peutz Consult (XX.XX.2022):** Besonnungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 247/I „Wiersdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)“ in Leverkusen, Vorabzug Nr. 2



- **Peutz Consult (29.04.2022):** Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)“
- **Peutz Consult (25.08.2022):** Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren 247/I „Wiesdorf – zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)“ in Leverkusen
- **Planungsbüro Via eG (17.08.2022):** Mobilitätskonzept für das Bauvorhaben „MontanusQuartier“ in Leverkusen-Wiesdorf
- **Planungsbüro Via eG (17.08.2022):** Verkehrskonzept für das Bauvorhaben „MontanusQuartier“ in Leverkusen-Wiesdorf
- **Tiefpakt Ingenieurbüro für Tiefbautechnik (19.08.2022):** Entwässerungskonzept Erschließungsgebiet „MontanusQuartier“ Stadt Leverkusen
- **TÜV Rheinland (11.08.2015):** Gesamtstädtisches Gutachten der Stadt Leverkusen, Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie (Seveso-II-Konzept)
- **TÜV Rheinland (11.03.2022):** Seveso-Betrachtung zum Bebauungsplan Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)“ in Leverkusen

22 Rechtsgrundlagen

- **BauGB – Baugesetzbuch**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 647).
- **BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)**
in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)**
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- **DSchG – Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz)**
vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226, 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. April 2022 (GV. NRW. S. 934)
- **GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- **LNatSchG – Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz NRW)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 01. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139)
- **LWG NRW – Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz)**



in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470).

▪ **UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

▪ **WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)



Leverkusen, 04.10.2022

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung

Stefan Karl