

FSWLA | Bergische Landstraße 606 | 40629 Düsseldorf

FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH  
Büro Düsseldorf

Bergische Landstraße 606  
40629 Düsseldorf

Telefon 0211.2 91 06-0  
Telefax 0211.2 91 06-20  
info@studiogrüengrau.de

Amtsgericht Düsseldorf  
HRB 62054

Geschäftsführer: Prof. Thomas Fenner

Beirat: Klaus Steinhauer

studiogrüengrau.de

27.09.2022

FH

Durchwahl - 45

**17.110/003**      **Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/ „Wiesdorf – westlich Heinrich- von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ in Leverkusen**  
Erläuterung – Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

## Erläuterung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum vorhabengezogenen Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich- von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ in Leverkusen erfolgte eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung der im Geltungsbereich vorhandenen und durch das Planvorhaben zu erwartenden Nutzungs- bzw. Biotoptypen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung bezieht sich auf die

- 1 - Flächen des Bebauungsplangebiets (ehemaliges Postgelände)
- 2 - Verkehrsflächen in dem planfeststellungersetzenden Bereich (B8)

Für diese Bereiche werden getrennte Bilanzierungsberechnungen vorgenommen. Die Zuordnung und Bewertung der Biotoptypen sowie die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung bzw. für die Eingriffsregelung NRW, LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz) NRW, Recklinghausen, 2008. In dem Bewertungsverfahren werden für unterschiedliche Flächen- bzw. Nutzungsausprägungen entsprechende Biotoptypen mit Wertpunkten definiert. In der Bilanzierung werden diese mit der jeweiligen Flächengröße multipliziert, um entsprechende Biotopwertgrößen zu errechnen. Die Bilanzierung setzt die Wertigkeiten des Ist-Zustandes mit denen des Plan-Zustandes in Relation (Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung).

Für die Bestimmung der Bestandsbiotopen (Ist-Zustand) werden die heute innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I zulässigen Nutzungen bzw. festgesetzten Grünflächen gemäß der derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne als Grundlage herangezogen. Dies sind durch Gebäude und sonstige Nutzungen überbaute versiegelte Flächen innerhalb eines Kerngebietes (MK) sowie durch Straßen und Wege versiegelte Flächen, die als Verkehrsfläche festgesetzt sind. Ferner sind Vegetationsflächen in Form von Straßenbegleitgrün und Straßenböschungen im Gehölzbestand anzutreffen, die als Grünflächen festgesetzt sind. Die Planung (Plan-Zustand), für die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I im Bereich des ehemaligen Postgeländes an der Heinrich-von-Stephan-Straße neues Planungsrecht geschaffen werden soll, sieht die Ausweisung eines Büro-, Dienstleistungs- und

Beherbergungsquartier mit den Hochbauabschnitten 1.1 bis 3.2 vor, in denen unterschiedliche Nutzungen wie Büro-, Dienstleistungen, Hotel und Einzelhandel zulässig sind. Zwischen der künftigen Bebauung entsteht eine mittig durch das Quartier von Norden nach Süden verlaufende Freiraumachse mit begrüntem und mit Bäumen überstandenen Plätzen, die als Grünanlage mit Bäumen auf unterbauten Flächen zu bewerten ist. Auf den Dächern der Hochbauabschnitte 1.1 bis 3.2 ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Als weitere Begrünungsmaßnahme ist die Begrünung von Gebäudefassaden geplant.

Für die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an den Europaring (B8) ist die Errichtung einer neuen Straßenanbindung in Höhe der Planstraße notwendig. Die Neuordnung der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes wie auch innerhalb des planfeststellungersetzenden Bereichs (B8) initiiert einen Eingriff in die derzeit als Grünfläche festgesetzte, mit Gehölzen begrünte Straßenböschung östlich des Europarings. Die Vegetationsbestände können überwiegend erhalten werden, auch wenn aufgrund der geplanten Bauungen und der Neuanlage der Straßenanbindung an die Bundesstraße B8 (Europaring) in die Vegetationsflächen eingegriffen wird. Im Einmündungsbereich der Straßenkreuzung ist von einer Neuanlage von Straßenbegleitgrünflächen wie Banketten auszugehen.

Die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ in Leverkusen (Stand 30.11.2021) zeigt, dass der durch die Planung initiierte Eingriff durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann.

### **1. Flächen des Bebauungsplangebiets (ehemaliges Postgelände)**

Im Plangebiet des ehemaligen Postareals, das rund 14.773 m<sup>2</sup> umfasst, werden im Ist-Zustand 7.960 Wertpunkte (WP) erzielt. Der Versiegelungsgrad beträgt circa 87 %. Bei Umsetzung der Planung werden 11.968 Wertpunkte (WP) erreicht. Der Versiegelungsgrad beträgt circa 72 %. Unter Berücksichtigung der begrünten Flächen auf unterbauten Flächen liegt der Versiegelungsanteil vergleichbar wie im Bestand bei circa 85 %. Bei Umsetzung der Planung wird ein Ausgleich zu mehr als 100 Prozent erreicht. Es wird gegenüber dem Ist-Zustand ein Plus von circa 4.008 Wertpunkten erzielt.

### **2. Verkehrsflächen in dem planfeststellungersetzenden Bereich (B8)**

In dem planfeststellungersetzenden Teil des Bebauungsplans (B8), der rund 7.718 m<sup>2</sup> umfasst, werden im Ist-Zustand 8.774 Wertpunkte (WP) erzielt. Der Versiegelungsgrad beträgt circa 72 %. Bei Umsetzung der Planung werden 10.979 Wertpunkte (WP) erreicht. Der Versiegelungsgrad beträgt circa 57 %. – Der Anteil der nicht versiegelten Flächen erhöht sich um circa 15 %. Bei Umsetzung der Planung wird ein Ausgleich zu mehr als 100 Prozent erreicht. Es wird gegenüber dem Ist-Zustand ein Plus von circa 2.205 Wertpunkten erzielt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Fläche 1 und 2), der insgesamt rund 22.490 m<sup>2</sup> umfasst, werden im Ist-Zustand insgesamt 16.734 Wertpunkte (WP) erzielt. Bei Umsetzung der Planung werden 22.947 Wertpunkte (WP) erzielt. Es kommt zu einem Wertpunkteüberschuss von circa 6.213 Wertpunkten, so dass

17.110\_1

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf – westlich  
Heinrich- von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ in Lever-  
kusen**  
Erläuterung – Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

---

der Eingriff durch die Planung zu 100 Prozent und mehr kompensiert werden kann. Der Anteil der versiegelten Flächen unter Berücksichtigung der teilversiegelten Flächen beträgt künftig circa 76 Prozent.

Aufgestellt,

Düsseldorf, den 27.09.2022

FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH  
i.A.



Frank Holtschulte  
f.holtschulte@studiogruengrau.de

17.110\_1

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ in Leverkusen**  
Erläuterung – Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

---

## Anhang

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ in Leverkusen  
Biotope / Nutzungstypen – Flächenversiegelung  
Bilanz,  
Tabelle - Stand 16.12.2021
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ in Leverkusen  
E/A – Bilanzierung Bestand  
(rechtskräftige Bebauungspläne)  
Plan – Stand 16.12.2021 M 1 : 500 (im Original)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ in Leverkusen  
E/A – Bilanzierung Planung  
(B-Plan / Städtebaulicher Rahmenplan)  
Plan – Stand 16.12.2021 M 1 : 500 (im Original)