



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2412

Der Oberbürgermeister

V/61-3-26-273/II-ahr
Dezernat/Fachbereich/AZ

27.10.2023
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	09.11.2023	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	13.11.2023	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	20.11.2023	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	21.11.2023	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 273/I „Rheindorf - Feuer- und Rettungswache, südlich Solinger Straße, westlich BAB 3“.

- Aufstellungsbeschluss
- Kenntnisnahme Sachstandsbericht Machbarkeitsstudie

Beschlussentwurf:

1. Für das in der Anlage 1 der Vorlage bezeichnete Plangebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 273/I „Rheindorf - Feuer- und Rettungswache, südlich Solinger Straße, westlich BAB 3“.
3. Der Sachstandsbericht zur Machbarkeitsstudie Neubau Feuer- und Rettungswache am Standort „Auf den Heunen“, Teilprojektgruppe Technik/Planung (Stand September 2023), wird zur Kenntnis genommen (Anlage 3 dieser Vorlage).

Die Beschlussfassungen zu 1. und 2. erfolgen vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für die Stadtbezirke I und II.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: noch nicht bekannt.
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
 Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

Begründung:

Lage des Plangebiets:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 273/I „Rheindorf - Feuer- und Rettungswache, südlich Solinger Straße, westlich BAB 3“ (Standort „Auf den Heunen“) befindet sich im östlichen Stadtteil Rheindorfs und liegt in der Gemarkung Opladen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von den nördlichen Flächen der Landesstraße L291, Solinger Straße, und darüber hinaus durch die Stadtgrenze zu Langenfeld,
- im Osten von den an die BAB 3 angrenzenden Grünbereichen,
- im Süden von den Waldbereichen „Pescher Busch“ und
- im Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Solinger Straße.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 6,0 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 1 dieser Vorlage) zu entnehmen. Die Grundstücksflächen befinden sich bis auf die Flächen der L291 und einem privaten Flurstück innerhalb der geplanten Feuer- und Rettungswache im Eigentum der Stadt Leverkusen. Die städtischen Flächen sind noch bis Ende 2024 verpachtet. Mit dem Eigentümer der Fläche, die sich nicht im Eigentum der Stadt befindet, sind Gespräche über den Grunderwerb geführt worden, die noch nicht zu einem Vertragsschluss geführt haben.

Planungsanlass und Beschlussstand zur Neubau Feuer- und Rettungswache am Standort „Auf den Heunen“

Die von der Stadt angemietete Feuer- und Rettungswache Kanalstraße befindet sich mitten in einem Wohngebiet im Stadtteil Opladen. Die Gebäude sowie die angrenzenden Wohnhäuser wurden vor rund einhundert Jahren (1922/1923) als „Feuerwehrsiedlung“ für die Freiwillige Feuerwehr und deren Familien im Heimatstil für die damals eigenständige Stadt Opladen errichtet. Die Wagenhallen sind für den damaligen technischen Standard konzipiert worden und für die heutigen Feuerwehrfahrzeuge zu klein dimensioniert.

Seit 1927/1928 hat ein grundlegender Umbau (insbesondere eine Erweiterung) aus feuerwehrtaktischer Sicht nicht stattgefunden. Im Jahr 1986 wurden das Feuerwehrgerätehaus mit Schlauchturm sowie die angrenzenden zweigeschossigen Reihenhäuser, die sich um einen Übungshof gruppieren, unter Denkmalschutz gestellt. Der Denkmalschutz umfasst das Innere sowie das Äußere des Gebäudes. Die Neuplanung einer Feuer- und Rettungswache ist aufgrund der baulichen Substanz und im Hinblick auf die Sicherstellung der zeitlichen Erreichbarkeiten innerhalb der Hilfsfrist für das Einsatzgebiet unumgänglich.

Auf der Grundlage eines Standortvergleichs erfolgte ein mehrheitlicher Ratsbeschluss vom September 2022 (Ergänzungsvorlage Nr. 2022/1377/2) für den Standort „Auf den Heunen“. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie soll nun die grundsätzliche Realisierbarkeit des Neubaus der Feuer- und Rettungswache geprüft und erarbeitet werden. Ergänzend dazu erfolgte der mehrheitliche Beschluss des Rates in seiner Sitzung am 05.06.2023 zur Vorlage Nr. 2023/2129.

Ziel der Planung:

Ziel des Bebauungsplans Nr. 273/I „Rheindorf - Feuer- und Rettungswache, südlich Solinger Straße, westlich BAB 3“ ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau und den Betrieb einer zukunftsfähigen Feuer- und Rettungswache (FRW-Nord) für die nördlichen Stadtteile Leverkusens zu schaffen. Hierzu gehört es auch, sich dem im Wandel befindenden Klima anzupassen und entgegenzuwirken. Im integrierten Klimaschutzkonzept (Vorlage Nr. 2017/1748), im Klimaanpassungskonzept (Vorlage Nr. 2020/3550) und Mobilitätskonzept 2030+ (Vorlage Nr. 2020/3400) der Stadt Leverkusen sind hierzu Maßnahmen formuliert worden. Diese sind bei allen Planungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten.

Darüber hinaus verfolgt die Stadt Leverkusen die Etablierung einer Grünsatzung (Vorlage Nr. 2023/2163) für alle Neubauvorhaben. Die damit verbundenen Vorgaben zur Begrünung sollen zukünftig Hitzeentwicklungen reduzieren, Niederschlagswasser auf natürlichem Weg zurückhalten (Retention) und das Mikroklima verbessern. Ebenfalls wird die Nutzung erneuerbarer Energiequellen (Strom und Wärme) mit dem Beschluss „Klimaneutrales Leverkusen 2033“ (Vorlage Nr. 2022/1560) verstärkt fokussiert.

Rechtfertigung der Planung (Standort):

Das Verfahren und das Ergebnis der Standortprüfung wurden in der Ergänzungsvorlage Nr. 2022/1377/2 des Fachbereichs Gebäudewirtschaft (FB 65) dargelegt. Nachfolgend werden Auszüge aus dieser Vorlage zitiert. Die FRW-Nord muss folgenden Kriterien genügen:

- maximaler Abdeckungsradius, unmittelbare Lage an Hauptverkehrsstraßen mit geringer Staugefahr,
- zeitliche Erreichbarkeiten innerhalb der Hilfsfrist für das Einsatzgebiet,
- einsatzorganisatorische Eignung,
- keine immissionsbedingten Konfliktpotenziale mit vorhandener Wohnbebauung,
- keine Beeinträchtigungen durch Störfallbetriebe (Seveso-III-Richtlinie),
- maximale Straßenfronten des Gebäudes für direkte Ausfahrten,
- keine ungünstige topografische Geländelage/-entwicklung.

In einer Standortprüfung wurden 13 mögliche Flächen im Stadtgebiet auf ihre Eignung untersucht. Die Prüfung und Bewertung anhand der vorgenannten Kriterien hat zu dem Ergebnis geführt, dass unter Berücksichtigung der Bedarfe der Nutzenden als auch der vergleichenden Betrachtung der Flächen der Standort „Auf den Heunen“ am besten für die Umsetzung des Neubaus der FRW-Nord geeignet ist.

Bestehende Planungsbindungen:

Regionalplan

Im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln wird das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ zeichnerisch festgelegt. Überlagert mit der zeichnerischen Festlegung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz - ROG) und der zeichnerischen Festlegung „Regionaler Grünzug“ (gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG). Die Bezirksregierung Köln stellt derzeit den Regionalplan neu auf. Der Regionalplanentwurf mit dem Stand November 2021 legt das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ zeichnerisch

fest. Überlagert mit der zeichnerischen Festlegung „Regionaler Grünzug“ (gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG).

Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Leverkusen, bekannt gemacht am 13.03.2006, stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (Stand 10.07.1987) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 273/I das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ und Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“. Es ist das Landschaftsschutzgebiet 2.2-3, „Unteres Tal der Wupper“ festgesetzt. Die Entwicklungszielmaßnahme 5.8-15 „Ersatzlose, sukzessive Entnahme der Pappeln nach Abtrieb und Ersetzen durch bodenständige Gehölze“ ist für den angrenzenden Bereich des alten Mühlengrabens westlich der Autobahn BAB 3 festgesetzt.

Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH (Fauna-Flora-Habitat)- oder Vogelschutzgebiets und befindet sich außerhalb einer 300 m Wirkzone.

Sonstige fachgesetzliche Planungsbindungen

Weitere Planungsbindungen ergeben sich aus der Lage in Nachbarschaft zur Autobahn BAB 3 (gemäß Bundesfernstraßengesetz) und zur Landesstraße L291 Solinger Straße (gemäß Straßen- und Wegegesetz NRW). Des Weiteren werden die Belange des Hochwasserschutzes bezogen auf die südlich gelegene Wupper im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen sein (siehe Anlage 3 dieser Vorlage).

Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 273/I „Rheindorf - Feuer- und Rettungswache, südlich Solinger Straße, westlich BAB 3“ besteht derzeit kein gültiger Bebauungsplan. Das Plangebiet ist derzeit somit planungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuer- und Rettungswache im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen:

Mit diesem Aufstellungsbeschluss wird das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Das Verfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Damit der Bebauungsplan Nr. 273/I „Rheindorf - Feuer- und Rettungswache, südlich Solinger Straße, westlich BAB 3“ aus dem FNP entwickelt werden kann, ist eine im Parallelverfahren erfolgende Änderung des FNP erforderlich.

Prüfung der Umweltbelange:

Für die Belange des Umweltschutzes ist im Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und

bewertet werden. Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans.

Im Rahmen der durch den Rat der Stadt Leverkusen am 26.09.2023 beschlossenen und sich derzeit in Erarbeitung befindlichen planerischen Machbarkeitsstudie (Ergänzungsvorlage Nr. 2022/1377/2) wurden bereits diverse umweltfachliche Gutachten erstellt. Die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorliegenden Erkenntnisse der einzelnen Gutachten können dem Projektsteckbrief (Anlage 4 dieser Vorlage) entnommen werden. Zusätzlich sind die aktuellen Sachstände (Stand September 2023) der Untersuchungen und Gutachten dem als Anlage 3 dieser Vorlage beigefügten Sachstandsbericht zur Machbarkeitsstudie zu entnehmen.

Für die Ermittlung der Umweltbelange sind nach derzeitigem Kenntnisstand eine artenschutzrechtliche Prüfung, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, schalltechnische Untersuchungen (verkehrs- und betriebsbedingter Lärm), eine Geruchsimmissionsprognose, ein klimaökologisches Gutachten, ein hydrogeologisches Gutachten sowie ein Bodenschutzkonzept erforderlich. Eine detaillierte Prüfung der Umweltbelange erfolgt im weiteren Verfahren und wird in den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung einfließen. Auf die in der Ergänzungsvorlage Nr. 2022/1377/2 beschriebenen Problemfelder wird hingewiesen.

Auf der Grundlage bereits vorliegender Gutachten sind im weiteren Bebauungsplanverfahren Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der klimatischen Situation auf dem Grundstück herzustellen. Dazu gehört, den Versiegelungsgrad auf ein Minimum zu reduzieren sowie zahlreiche Begrünungsmaßnahmen (im Sinne der sich in Erarbeitung befindlichen Grünsatzung) zu etablieren. Im Sinne der Klimaneutralität wird die Nutzung von erneuerbaren Energien auch in der Umweltprüfung verstärkt behandelt.

Es besteht ein besonderes öffentliches Interesse an einer zeitnahen Umsetzung der geplanten Maßnahmen, sodass es erforderlich ist, die Vorlage noch in diesem Sitzungsturnus zu beraten. Mit dem Aufstellungsbeschluss besteht für die Verwaltung die Möglichkeit, weitere Schritte für das Bauleitplanverfahren zu initiieren und den Zeitraum zur Erstellung der Machbarkeitsstudie bereits zu nutzen. Dies ist vor dem Hintergrund der Aussagen im Brandschutz- und Rettungsdienstbedarfsplan notwendig. Der derzeit noch nicht abgeschlossene Grunderwerb in Bezug auf eine Teilfläche, die landwirtschaftlich genutzt wird, steht einer Fortführung der Planung nicht entgegen. Ein dauerhaftes Hindernis, die Planung auch umzusetzen, wird sich hieraus nicht ergeben.

Anlage/n:

273_I_1_2023_2412_Anlage_1_Geltungsbereich_M5000_pws

273_I_1_2023_2412_Anlage_2_Flurstücke_A0_M500_pws

273_I_1_2023_2412_Anlage_3_Sachstandsbericht Machbarkeitsstudie_pws

273_I_1_2023_2412_Anlage_4_Steckbrief_pws

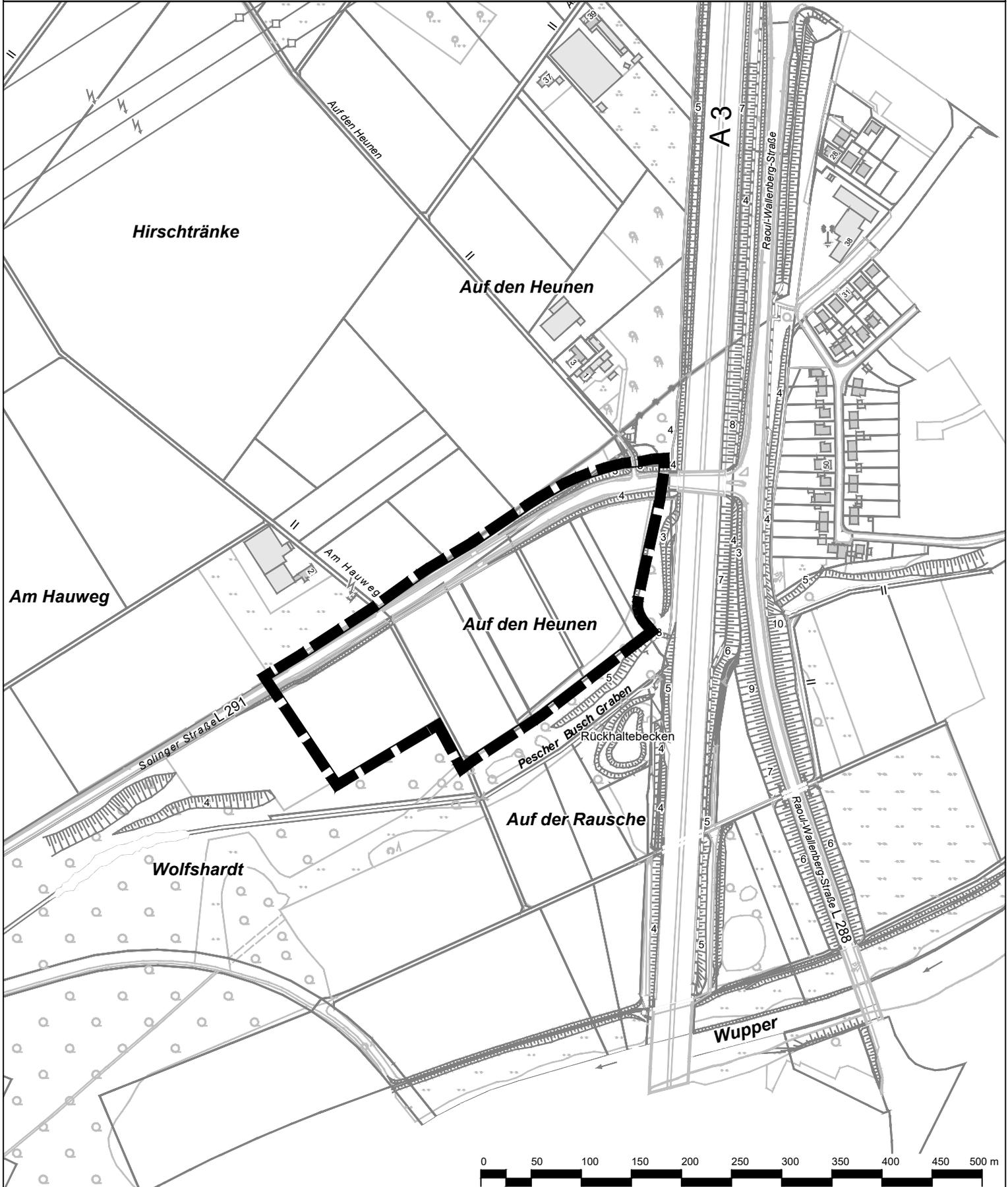
273_I_1_2023_2412_Anlage_5_FNP_pws

273_I_1_2023_2412_Anlage_6_LP_pws

273_I_1_2023_2412_Anlage_7_RP_K-D_pws

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 273/I
"Rheindorf - Feuer- und Rettungswache, südlich Solinger
Straße, westlich BAB 3"

Anlage 1
zur Vorlage
Nr. 2023/2412



 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 273/I
"Rheindorf - Feuer- und Rettungswache, südlich
Solinger Straße, westlich BAB 3"

 **Stadt Leverkusen** Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Bebauungsplan 273/I "Rheindorf - Feuer- und Rettungswache, südlich
Solinger Straße, westlich BAB 3"

Maßstab 1:5000 Stand: September 2023

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Ma Bearb./CAD: Tho Geplottet/gedruckt am: 06.09.2023

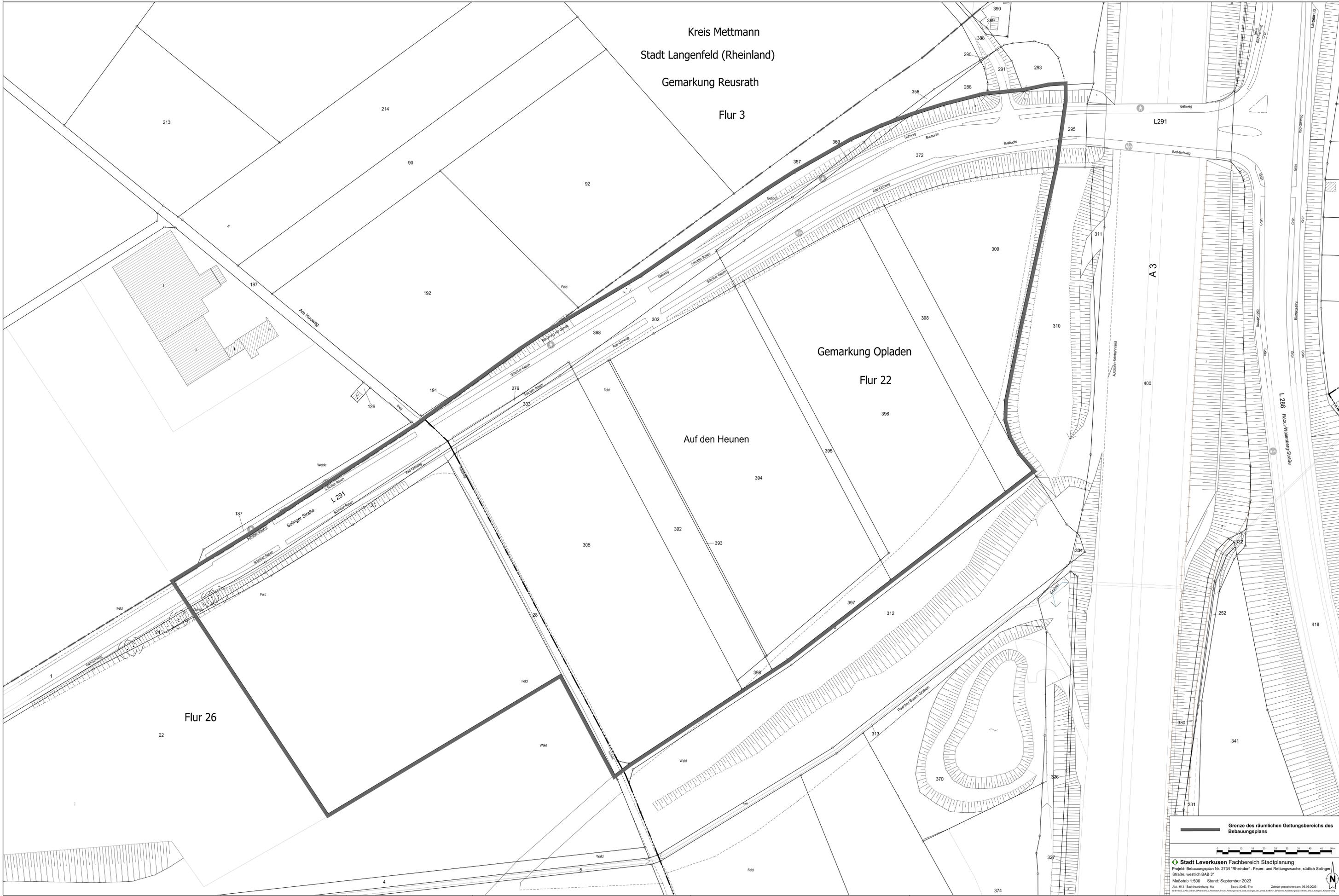
Pfad: G:\613\02_CAD_GIS\01_BPlan\273_I_Rheindorf_Feuer_Rettungswache_süd_Solinger_Str_westl_BAB\01_BPlan\01_Aufstellung\

Dateiname: 2023-09-06_273_I_Anlagen_ABK.dwg

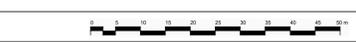
Zuletzt gespeichert am: 06.09.2023



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 273/I "Rheindorf - Feuer- und Rettungswache, südlich Solinger Straße, westlich BAB 3"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



**Machbarkeitsstudie Neubau Feuer-/ +Rettungswache am Standort „Auf den Heunen“
Teilprojektgruppe Technik / Planung
Sachstandsbericht: September 2023**

1. Anlass und Ziel des Projektes

Die aktuell genutzte Liegenschaft der Feuer- und Rettungswache Nord in der Kanalstraße, welche vor ca. 100 Jahren errichtet worden ist, entspricht weder in baulich-technischer noch in funktionaler Hinsicht den bestehenden Anforderungen.

Diese erheblichen Defizite betreffen sowohl den Bevölkerungsschutz im entsprechenden Stadtgebiet als auch den Arbeitsschutz des Feuerwehr- und Rettungsdienstes.

Eine Beseitigung ist weder durch bauliche oder technische Maßnahmen in Form von Umbau, Erweiterung und Modernisierung noch durch organisatorische Maßnahmen aus heutiger Sicht in ausreichendem Maße möglich.

Entsprechend dem auf Grundlage eines Standortvergleichs erfolgten Ratsbeschluss von September 2022 soll im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die grundsätzliche Realisierbarkeit des Neubaus der Feuer- und Rettungswache Nord am Standort „Auf den Heunen“ an der Solinger Straße im Stadtteil Opladen geprüft werden.

Laut Ratsbeschluss sollen auch folgende Vorgaben berücksichtigt werden:

- Prüfung Synergien mit Werkstätten der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen AÖR (TBL),
- Minimierung Flächeninanspruchnahme,
- Entsiegelung von städtischen Flächen im Stadtgebiet.

Mit der Vorlage 2023/2129 beschließt der Rat in seiner Sitzung am 05.06.2023 mehrheitlich das Folgende:

- Errichtung der Werkstätten Instandsetzung der Fahrzeuge / Reifenservice für die Feuerwehr auf dem Gelände der TBL an der Borsigstraße
- Planung, Bau und Betrieb der Werkstätten werden durch die TBL übernommen
- Unter Berücksichtigung der reduzierten Flächen (rund 1.000 m²) wird die Machbarkeitsstudie zur Feuer- / und Rettungswache Nord an dem Standort „Auf den Heunen“ fortgeführt / angepasst

Diese Rahmenbedingungen haben sowohl Auswirkungen auf den Ablauf als auch die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie, insbesondere in Bezug auf Flächenbedarfe und Kosten.

2. Zeitlicher Rahmen Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie wird voraussichtlich bis Februar 2024 abgeschlossen werden. Bis dahin werden, die relevanten Untersuchungen erfolgt sein, gleiches gilt für die Abstimmung mit den relevanten Projektbeteiligten. Die ASP 2 wird voraussichtlich erst im Dezember 2023 fertiggestellt, der entsprechende Bericht Anfang Februar 2024 vorliegen. Deshalb wurde entschieden, hier vom Gutachter auf der Grundlage der bisherigen Kartierungen im Untersuchungsgebiet, einen Zwischenbericht zur ASP II zu formulieren.

Bis zum Ende des Jahres werden auch die Ergebnisse aus allen Untersuchungen, der Layoutplanung Baumasse, der Erschließung etc. in einem Kostenrahmen verwertet und eine Rahmenterminplanung aus den Anforderungen an das Grundstück erarbeitet sein.

Die Machbarkeitsstudie kann somit im zweiten Turnus des Jahres 2024 beraten werden und würde ihren Abschluss in der Ratssitzung am 6.05.2024 finden.

3. Schnittstellen Teilprojektengruppen

Von der Teilprojektgruppe Technik/Planung werden die Nutzerbedarfe abgestimmt, die Eignung des Standortes überprüft, Investitionskosten ermittelt und Vorschläge für die Durchführung aus technischer Sicht erarbeitet.

Parallel zur Teilprojektgruppe Technik/Planung ist die Teilprojektgruppe Wirtschaft/Recht mit dem Projekt befasst.

Wesentliche Schnittstellen zwischen beiden Teilprojektgruppen sind die Durchführung des Projektes in Bezug auf Realisierungs- und Betriebsmodelle, Grunderwerb, Vergabestrategien sowie Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen.

4. Arbeitsgruppen

Für die Bearbeitung der durch den Ratsbeschluss im September 2022 zusätzlich zu berücksichtigenden Anforderungen in Bezug auf die Werkstätten der TBL und die Entsiegelung von Flächen wurden Arbeitsgruppen eingerichtet.

Die AG Werkstätten hat ihre Arbeit im März 2023 mit der Einbringung der Vorlage 2023/2129 abgeschlossen. Die weitere Bearbeitung der Werkstätten an der Borsigstraße mit Planung, Bau und Betrieb läuft durch die TBL.

Die AG Flächenentsiegelung arbeitet eigenständig außerhalb der Teilprojektgruppe Technik/Planung und hat im Februar im Rahmen einer konstituierenden Sitzung die Arbeit aufgenommen. Eine Rückkopplung der Ergebnisse erfolgt direkt an die Politik und an die Gesamtprojektleitung.

5. Weitere Projektbeteiligte und Projektbetroffene (z. B. Nachbarkommune)

Neben der Verwaltung der Stadt Leverkusen, den aktuellen Pächter*innen und Eigentümer*innen des Grundstücks, der Bezirksregierung Köln sowie der Bezirksregierung

Düsseldorf, dem Fernstraßen-Bundesamt und dem Wupperverband werden die folgenden Personen bzw. Organisationen als relevante Projektbeteiligte bzw. -betroffene eingeschätzt:

- Autobahn GmbH des Bundes
- Landesbetrieb Straßenbau NRW (Straßen.NRW)
- Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL)

5.1. Autobahn GmbH des Bundes

Die Autobahn GmbH des Bundes ist Eigentümerin und verantwortliche Betreiberin, der am Baugrundstück entlang verlaufenden Autobahn A3. Dies ist zum einen aufgrund von hierdurch bestehenden Einschränkungen des Baugrundstücks relevant, zum anderen aufgrund von Abhängigkeiten hinsichtlich dessen technischer und verkehrlicher Erschließung.

5.2. Landesbetrieb Straßenbau NRW (Straßen.NRW)

Straßen.NRW ist Eigentümer und verantwortlicher Betreiber der direkt am Baugrundstück entlang verlaufenden Landesstraße „Solinger Straße“. Dies ist aufgrund von Abhängigkeiten hinsichtlich dessen technischer und verkehrlicher Erschließung relevant.

5.3. Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL)

Die TBL sind potentieller Betreiber der Kfz- bzw. Lkw-Werkstätten von Feuerwehr und Rettungsdienst sowie Träger öffentlicher Belange in Bezug auf die technische Erschließung des Grundstücks. Letzteres betrifft insbesondere die Entwässerung des auf dem Grundstück anfallenden Schmutzwassers.

6. Grundstücksrahmenbedingungen – Ergebnisse

6.1. Grundstückseigenschaften

Das Grundstück ist von seiner Lage und Größe sowie seinem Zuschnitt für die vorgesehene Nutzung relativ gut geeignet. Die Topographie kann ausreichend berücksichtigt werden.

Allgemeine Angaben zum Grundstück wie Festlegung des Untersuchungsbereiches, Größen und Gemarkungen sind festgestellt worden. Die Beschreibung des Grundstücks mittels Vermessung und der Erstellung von Kataster-/ und Lageplänen ist abgeschlossen.

6.2. Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück ist aktuell über die Solinger Straße verkehrlich erschlossen, eine direkte Zufahrt kann hergestellt werden.

Für die vorgesehene Nutzung werden zusätzliche bauliche und technische Maßnahmen an der Solinger Straße (L 291) erforderlich. Dies betrifft unter anderem die Erstellung einer Abbiegespur sowie die Einrichtung einer Lichtsignalanlage für den Bereich der Alarmausfahrten. Der verkehrliche Knotenpunkt Raoul-Wallenberg-Straße / Solinger Straße wird auch in die Überlegungen einfließen.

Zur Klärung hat im März 2023 ein Startergespräch mit Straßen.NRW stattgefunden indem die Bedarfe für die Feuer-/+Rettungswache, der Vorentwurf verkehrliche Erschließung des Grundstücks und das Verkehrskonzept der Einsatzfahrzeuge erläutert wurden.

Hierzu wurde eine zeichnerische Grundlage in Form eines inneren und äußeren Erschließungskonzeptes erstellt auf deren Grundlage momentan auch die Platzierung des Gebäudes im Gelände überplant wird.

Eine grundsätzliche Machbarkeit des Vorhabens an dieser Landesstraße wurde durch die übergeordnete Behörde zugesagt und die weiteren zu erbringenden Untersuchungen wie Verkehrszählungen, Auflagen und Audits zu den planerischen Lösungen der Verkehre etc. festgelegt.

Ein externes Verkehrsplanungsbüro ist beauftragt worden und erarbeitet in enger Zusammenarbeit mit dem Nutzer und dem Fachbereich Tiefbau sowie mit den Verkehrsbehörden diese Aufgabe, um Planungssicherheit für das Vorhaben zu erzielen.

Zwischenergebnisse liegen unter anderem für die Voruntersuchung zum KFZ – Verkehr, zum Rad – und Fußverkehr und zum ÖPNV vor. Aktuelle Verkehrsbelastungen wurden durch eine 24h - Verkehrszählung durchgeführt. Auch gibt es Erkenntnisse zu den Spitzenstunden am Knotenpunkt Solinger Str. (L291) /Raoul-Wallenberg-Str. (L288).

Zur Aufgabenstellung gehört die Ermittlung eines Zeitrahmens sowie ein Kostenrahmen für diese Verkehrliche Erschließung.

6.3. Technische Erschließung

Das Grundstück ist aktuell in keiner für die geplante Nutzung relevanten Form technisch erschlossen. Die Herstellung der technischen Erschließung in Bezug auf die Versorgung mit Medien und Kommunikation wird als unkritisch eingeschätzt.

In Bezug auf die Schmutzwasserentsorgung wurden fünf Varianten geprüft. Aktuell erscheint die Entwässerung des Schmutzwassers über einen Anschluss an das Kanalnetz im Stadtteil Opladen als sinnvoll. Eine präferierte Variante als Druckentwässerungssystem über den Kämpfer Weg liegt mitsamt einer Kostenschätzung vor. Diese kanaltechnische Erschließung der Solinger Straße östlich der Autobahn erfordert die Zustimmung der Bezirksregierung zur Erweiterung des Gebietes des Kanalnetzplans des Wupperverbandes, welches diesen Bereich aktuell nicht erfasst. Dieser zu klärende Punkt befindet sich momentan noch in Bearbeitung.

Die Erschließung zur Niederschlagsentsorgung an einen öffentlichen Regenwasserkanal ist aufgrund zu großer Entfernungen nicht möglich. Hier wird zurzeit geklärt wie die Versickerung auf den zu überplanenden Grundstücksflächen, die Einleitung in den Pescher Busch Graben oder in die Wupper erfolgen könnten. Dazu muss eine Dimensionierung von versickerungstechnischen Anlagen im Zusammenhang mit dem wasserwirtschaftlichen Gutachten und der Layoutplanung Hochbau und Außenanlagen weiterverfolgt werden.

6.4. Gutachten und Untersuchungen

Die Vergaben der Mehrzahl der Leistungen für die Untersuchung des Baugrundstücks sind Ende 2022 erfolgt. Die Untersuchungen befinden sich in Bearbeitung und liegen teilweise bereits in ihrer Endfassung vor. Hiervon ausgenommen sind die Kampfmittelsondierung (ab Ende September 2023 im laufenden Prozess) und die Artenschutzprüfung II (Dezember 2023).

6.4.1. Kampfmitteluntersuchung

Die Luftbildauswertung ist erfolgt, eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst hat stattgefunden. Die erforderliche Kampfmittelsondierung befindet sich in Abstimmung, diese wird ca. vier bis sechs Wochen dauern, dies kann jedoch erst nach Abschluss der Ernten

erfolgen. Zudem ist Einvernehmen über diese Untersuchung mit den Pächter*innen zu erzielen.

Aktuell ist die Sondierung der östlichen Flächen für Ende September 2023 vereinbart. Weitere Flächen, die im Westen liegen, werden folgen.

Das Vorliegen von Ergebnissen ist zu jetzigen Zeitpunkt unkritisch und die Kampfmittelfreiheit muss erst mit Baubeginn vorliegen.

6.4.2. Baugrunduntersuchung

Voraussetzung für die Baugrunduntersuchung ist, dass keine Risiken aufgrund von Kampfmitteln bestehen. Dies war bis Ende Februar 2023 nicht gegeben. Die Untersuchungen konnten nach Rücksprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst auf der Grundlage von Luftbildauswertungen nun grundsätzlich durchgeführt werden, eine Teilfläche mit konkretem Verdacht war auszusparen. Für die Belange der Machbarkeitsstudie erscheint dies nicht relevant, müsste aber zu Beginn der konkreten Dimensionierung der Gründungsvarianten nachgeholt werden.

Mit Datum vom 10.05.2023 liegt das umfangreiche, orientierende Baugrundgutachten nun vor und dessen Aussagen werden in der weiteren Planung in Punkto Abdichtungs- und Gründungsvorschlägen für die verschiedenen Einbindetiefen der zukünftigen Baukörper sowie Vorgaben für Verdichtungswerte von zu befahrenden Flächen verwertet. Daneben enthält es Deklarationsanalysen für die Böden mit entsprechenden Zuordnungswerten der aktuellen Deponieverordnung.

Insgesamt lässt sich sagen, dass nichts Außergewöhnliches wie nicht tragfähiger Baugrund oder Wasserverhältnisse vorgefunden worden ist, was ggfs. Mehrkosten verursachen könnte.

6.4.3. Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Für das Projekt sind die Artenschutzrechtlichen Prüfungen der Stufen 1 (ASP 1) und 2 (ASP 2) vorgesehen. Diese können auch in Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans Verwendung finden.

Die Ergebnisse der Vorprüfung Stufe 1 liegen seit April 2023 vor.

Zusammenfassung und Fazit: „Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von insgesamt 17 Brutvogelarten (davon 4 als potentielle Brutvögel im Eingriffsbereich), verschiedenen Fledermausarten, von 2 Amphibienarten und der Zauneidechse die im Vorhabensbereich potentiell vorkommen und teilweise Fortpflanzungs- & Ruhestätten besitzen können, kann nicht ausgeschlossen werden. Ob Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potentiell auftretenden Arten im Vorhabensbereich tatsächlich existieren, kann nur im Rahmen einer standardisierten faunistischen Kartierung festgestellt werden. Mögliche Betroffenheiten dieser planungsrelevanten Arten sind in einer vertiefenden Prüfung in der Stufe II der Artenschutzprüfung zu klären und zu bewerten.“

Auf Grundlage der Ergebnisse einer Artenschutzprüfung der Stufe 1 wird derzeit die Stufe 2 (vertiefende Untersuchung) durchgeführt. Da der Abschlussbericht der Artenschutzrechtlichen Prüfung 2 erst für den Dezember dieses Jahres angekündigt worden ist, hat sich die Arbeitsgruppe für einen Zwischenbericht ausgesprochen:

„Die faunistischen Erhebungen erfolgten im Zeitraum März bis August 2023. An insgesamt 25 Terminen wurden die Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien untersucht. Jeweils eine Begehung für die Artengruppen ist noch ausstehend. Diese werden bis Ende September 2023 beendet sein. Im Rahmen der Erhebungen konnten bei den Brutvögeln 22 planungsrelevante Arten wie die Feldlerche, den Mäusebussard, den Waldkauz und die Schleiereule nachgewiesen werden. Im direkten Eingriffsbereich konnten nach jetzigem Kenntnisstand keine Brutstandorte nachgewiesen werden. Es dient jedoch als Nahrungshabitat. Jeweils eine Begehung für die Artengruppen ist noch ausstehend. Nach Abschluss der Kartierung im September erfolgt eine Auswertung der Ergebnisse. Dabei ist zu prüfen, ob ein Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden kann.“

Bisher haben sich keine Erkenntnisse ergeben, dass die Belange des Artenschutzes einer Realisierung des Projektes entgegenstehen.

6.4.4. Klimaökologisches Gutachten

Der klimaökologische Fachbeitrag unter Berücksichtigung des aktuellen Konzeptes der baulichen Nutzung sowie einer Variantenbetrachtung mit reduzierter Baumasse liegt in seiner Endfassung vor. Zusammenfassung und Fazit:

„Die beiden Baumassenmodelle wurden u.a. in Bezug auf den Kaltluftabfluss untersucht. Beide Baumassenmodelle sind unkritisch (nichts Explizites ist zu berücksichtigen). Die Untersuchungen haben im Ergebnis ergeben, dass keine Auswirkungen auf die aktuelle Planung vorliegen. Das geplante Gebäude in Bezug auf den Kaltluftabfluss hat keine Barrierewirkung. Im weiteren Verlauf der Planung sollen umfassende Möglichkeiten genutzt werden, um planungsbedingte thermische Belastungen im Plangebiet zu minimieren.“

6.4.5. Bodenschutzkonzept

Zur Ermittlung der im Plangebiet vorkommenden Bodentypen bzw. der natürlichen Bodenfunktionen und Empfindlichkeiten wurde ein Bodenschutzkonzept erstellt. Mit Datum vom 08.08.2023 liegt das Gutachten zum vorsorgenden Bodenschutz vor. Zusammenfassung und Fazit:

„Im Rahmen der vorgenommenen bodenkundlichen Kartierung wurden Abweichungen der Bodenkennwerte von denen nach der Bodenkarte 1:50.000 festgestellt. Bei der Kartierung wurden zusätzlich lehmig-schluffige Sande als Feinbodenart aufgedeckt. Die Bodenartendifferenzierung zwischen den Böden nach Bodenkarte und den angetroffenen nach Bodenkartierung bewirken ein höheres Wasserrückhaltevermögen im südwestlichen Bereich der Fläche, während auf der Fläche im nordöstlichen Bereich diese Funktion nicht erfüllt ist.“

Die sich aus dem Bodenschutzkonzept auf Grundlage der vorhabenspezifischen Wirkungen ableitenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sind im weiteren Verfahren zu beachten.

6.4.6. Wasserwirtschaftliche Gutachten

Die Ergebnisse zur Versickerung aus dem Hydrologischen Gutachten liegen seit Mai 2023 geprüft durch den Fachbereich Umwelt vor. Zusammenfassung und Fazit:

„Das Gutachten kann als Orientierungsplanung genutzt werden. Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist auf den betroffenen Grundstücken möglich. Für die geplante Feuerwache ergeben sich sehr große zu entwässernde Flächen, dementsprechend müssen die Versickerungsanlage(n) dimensioniert werden. Hierzu müssen weitere vertiefende Kleinrammbohrungen niedergebracht werden.“

Untersuchungen zum Hochwasserschutz aufgrund der Lage im hochwassergefährdeten Bereich sind notwendig, um die Auswirkungen aus den Grundwasserverhältnisse zu ermitteln, um Auftriebs- und Druckkräfte auf anfallende Lasten, Bauwerkswände, Sohlen sowie eine Vordimensionierung der statischen Erfordernisse für die weitere Planung zu erhalten.

Die Problematik hierbei ist, dass diese Untersuchungen für Überschwemmungsgebiete erst erfolgen können, wenn die Hochwassergefahren-/und Risikokarten durch das Land NRW überarbeitet sind. Es sind neue Festlegungen von Seiten des Landes NRW möglich, aber eine belastbare Aussage hierzu ist zu diesem Zeitpunkt ungewiss. Deshalb werden bei der weiteren Planung der Baukörper und der entwässerungstechnischen Erschließung bauliche Vorgaben zur hochwasserangepassten Bauweise berücksichtigt. Zusätzliche Kosten für diese Schutzmaßnahmen bezüglich der Elektrotechnik, der Abwassertechnik und Lagerung werden in die Kostenschätzung aufgenommen.

6.4.7. Untersuchung Immissionen – Verkehrslärm

Die Vergabe von Leistungen für eine Untersuchung der Immissionen in Bezug auf den Verkehrslärm ist in Vorbereitung. Mit dem Vorliegen der Ergebnisse der Untersuchung wird Ende Dezember 2023 gerechnet.

6.4.8. Emissionen – Betrieb Feuerwehr/Rettungsdienst

Die Vergabe von Leistungen für eine Untersuchung der Emissionen in Bezug auf den Lärm und Licht in Zusammenhang mit der Nutzung der Feuer- und Rettungswache ist in Vorbereitung. Mit dem Vorliegen der Ergebnisse der Untersuchung wird Ende Dezember 2023 gerechnet.

6.4.9. Geruchsimmissionsprognose

Eine bekannte Geruchsvorbelastung besteht durch einen Betrieb zur Milchviehhaltung und einen etwas weiter entfernten Betrieb zur Herstellung von Pilzsubstrat (beide auf dem Stadtgebiet Langenfeld) sowie eine Pferdehaltung auf Leverkusener Stadtgebiet. In diesem Zusammenhang muss die Geruchsimmissionssituation mithilfe von Ausbreitungsrechnungen ermittelt werden und mit dem Ergebnis die Verträglichkeit mit den im Anhang 7 der TA Luft enthaltenen Immissionswerten für Geruch geprüft werden.

Die Durchführung erfolgt in zwei Schritten. Erster Schritt ist ein Screening/überschlägliche Prognose (Durchführung von Ausbreitungsrechnungen von Luftbeimengungen) als Grundlage für die Prognose. Im sich anschließenden zweiten Schritt werden Messungen über ein halbes bis zu einem Jahr durch einen Gutachter durchgeführt als Begleitung zum Bbauverfahren. Mit dem Vorliegen der Ergebnisse des ersten Schrittes wird zum Ende dieses Jahres gerechnet.

7. Planungen

7.1. Grünanlagenkonzeption

Auf Grundlage der aktuell entwickelten Hochbaukubatur wurde ein Außenanlagenkonzept entwickelt. Dieses Außenanlagenkonzept berücksichtigt neben der topografischen Geländeabwicklung die erforderlichen Zufahrten und Aufstellflächen sowie nachzuweisende Stellplätze. Dazu wurde ein Verkehrskonzept zu Grunde gelegt. Anforderungen an die Ausstattung und Gestaltung der Freianlagen wurden in das Konzept integriert. Das Gelände wird größtmöglich begrünt, mit Baumpflanzungen überstellt und nach außen hin eingegrünt. Um den Versiegelungsanteil zu minimieren, sind sowohl Begrünungen der Dachflächen als auch Fassadenbegrünungen des Neubaus geplant und die Stellplätze wasserdurchlässig befestigt. Das anfallende Regenwasser soll durch ein differenziertes Regenwassermanagement weitestgehend vor Ort verbleiben.

7.2. Hochbauliches Konzept / Baumassenstudie

Die Layoutplanung für die Baumassenstudie ist ein andauernder Prozess wird von den Erkenntnissen aus der verkehrlichen inneren und äußeren Erschließung stark beeinflusst.

Zudem müssen die folgenden Aufgabenstellungen entwurflich bearbeitet werden:

- Verringern der Kubatur unter Berücksichtigung Auslagerung Werkstätten an die Borsigstraße,
- Optimierung Parkflächen
- Prüfung einer Reduzierung der versiegelten Außenanlagenflächen
- Realisierung in Bauabschnitten

8. Zusammenfassung

Die Untersuchungen und Gutachten zu den Problemfeldern des Grundstücks können voraussichtlich bis Ende Dezember 2023 abgeschlossen werden. Gleiches gilt für die ersten Abstimmungen mit übergeordneten Behörden und Trägern öffentlicher Belange.

Sie werden nun bei der weiteren Fortschreibung der Machbarkeitsstudie verwertet, indem diese nicht nur in die Planung der Erschließung, der Baumassen und der Gestaltung des Außenbereiches einfließen, sondern auch in die Kostenermittlung des finanziellen Rahmens und die Terminplanung.

Die Machbarkeitsstudie kann voraussichtlich wie vorgesehen bis Februar 2024 abgeschlossen werden.

Die vorstehenden Angaben bilden den Stand des Projektes am 15.09.2023 ab.

PROJEKTSTECKBRIEF FEUERWACHE NORD (Auf den Heunen)

Anlage 4
zur Vorlage
Nr. 2023/2412

Planvorhaben/Projekt:	Feuerwache Nord
Lagebeschreibung	Die Fläche „Auf den Heunen“ liegt westlich des Stadtteils Opladen und ist im Nordwesten begrenzt durch die Solinger Straße, im Nordosten durch die A3 sowie im Süden durch den Pescher Busch Graben
Vorhabenträger	Stadt Leverkusen
Plangebietsgröße	Ca. 3,6 ha
Steckbrief vom:	16.09.2021, Aktualisierung am 30.08.2023
FB-Beteiligung vom:	29.08.2023

	Ja	Nein	NN	Anmerkungen	Kritisches PT (Planungsthema)
Geplante Nutzungen					
Wohnen		X			
Gewerbe		X			
Büro/Dienstleistung		X			
Einzelhandel/ Nahversorgung		X			
Soz. Infrastruktur		X			
Öffentl. Freiflächen		X			
Sonstiges	X			Feuerwache	
Aktuelle Nutzungen					
Landwirtschaftl. Fläche	X				
Brachfläche Gewerbe		X			
Grünfläche/Kleingarten		X			
Grabeland		X			
Sonstige Nutzung	(X)			Im Osten und Süden grenzen dichte Baumbestände an	
Planungsrecht					
Regionalplan	X			Liegt innerhalb eines regionalen Grünzugs im Regionalplan Köln. Regionale Grünzüge sind Ziele der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG, sodass es sich um eine verbindliche Vorgabe handelt, die nur durch ein Zielabweichungsverfahren überwunden werden kann.	X
- Windenergieanlagen			X	befinden sich auf Langenfelder Stadtgebiet; keine weitere Betrachtung notwendig	
FNP	X			Darstellung als landwirtschaftliche Fläche und Wald.	

B-Plan		X		Kein Bebauungsplan; Im Bebauungsplanverfahren müssen auch Alternativstandorte aufgeführt werden, um den Standort zu begründen.	
Landschaftsplan	X			Liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Untere Wupper“.	X
Störfall-Betriebsbereich		X		wird nicht tangiert	
Sanierungsgebiet		X			
Eigentumsverhältnisse					
privat	X			Ein Eigentümer/die Eigentümerin, der/die i.d.R. eine Tauschfläche möchte, um die Existenz des Betriebes zu sichern.	(X)
Land NRW, Straßenbetrieb NRW	X			Landesstraße 291 (L291).	
Stadt Leverkusen	X			Ein größeres Grundstück ist im Eigentum der Stadt Leverkusen.	
Lagefaktoren					
Feuerwehr	X			Aus Sicht vom FB 37 ist die notwendige Zufahrt auf die Solinger Straße als sehr gut zu bewertet. Der Standort liegt innerhalb der festgelegten Erreichbarkeitsradien der Feuerwehr, sodass auch Standorte wie Steinbüchel noch sehr gut zu erreichen sind.	
Restriktionen	X			Öl- und Gasleitungen, die die Fläche am Rand einschränken/verkleinern. Mit einzuhaltendem Abstand ist das Vorhaben jedoch realisierbar.	
Topographie		X		Die Fläche ist überwiegend eben. Im östlichen sowie südlichen Bereich sind im Bereich der Baumbestände Böschungen die einen Höhenversatz darstellen	

Umweltbelange						
	betroffen			Anmerkungen	Gutachten	Kritisches PT (Planungsthema)
	Ja	Nein	NN			
Immissionsschutz	X					
- Geruch	X			Eine bekannte Geruchsvorbelastung besteht durch einen Betrieb zur Milchviehhaltung und einen etwas weiter entfernten Betrieb zur Herstellung von Pilzsubstrat (beide auf dem Stadtgebiet Langenfeld). Eine Geruchsimmissionsprognose bzw. Begehung mit Ermittlung weiterer Emittenten befindet sich derzeit in der Erstellung.	X	(X)
- Gewerbelärm	X			Die vom Betrieb der Feuerwache ausgehenden Emissionen sind im Rahmen eines Gutachtens zu untersuchen.	X	
- Verkehrslärm	X			Es besteht eine erhebliche Vorbelastung des Gebietes durch Straßenverkehrslärm (BAB 1). Im Rahmen weiteren Verfahren sind über eine schalltechnische Untersuchung die Immissionen sowie die notwendigen Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln.	X	
Bodenschutz	X			Zur Ermittlung der im Plangebiet vorkommenden Bodentypen bzw. der natürlichen Bodenfunktionen und Empfindlichkeiten wurde ein Bodenschutzkonzept erstellt. Die sich aus dem Bodenschutzkonzept	X	X

			auf Grundlage der vorhabenspezifischen Wirkungen ableitenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sind im weiteren Verfahren zu beachten. Der mit dem Bau der Feuerwache einhergehende Flächenverbrauch / Versiegelung, unabhängig vom Standort, ist erheblich. Wichtige Bodenfunktionen (u.a. Puffer-, Speicher-, Filterfunktion von Niederschlagswasser; Klimafunktion; Lebensraumfunktion) gehen dauerhaft verloren und können nicht kompensiert bzw. über eine Entsiegelung in gleicher Qualität wiederhergestellt werden (dauerhafter Verlust von Parabraunerde).		
Altlasten		X	Keine Altlasten auf der Fläche		
Artenschutz	X		<p>Auf Grundlage der Ergebnisse einer Artenschutzprüfung der Stufe 1 wird derzeit die Stufe 2 (vertiefende Untersuchung) durchgeführt. An bisher insgesamt 25 Terminen wurden die Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien untersucht. Jeweils eine Begehung für die Artengruppen ist noch ausstehend.</p> <p>Im Rahmen der Erhebungen konnten bei den Brutvögeln 22 planungsrelevante Arten wie die Feldlerche, den Mäusebussard, den Waldkauz und die Schleiereule nachgewiesen werden. Im direkten Eingriffsbereich konnten nach jetzigem Kenntnisstand keine Brutstandorte nachgewiesen werden. Es dient jedoch als Nahrungshabitat.</p> <p>Nach Abschluss der Kartierung im September erfolgt eine Auswertung der Ergebnisse. Dabei ist zu prüfen, ob ein Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden kann.</p>	X	X
Natur und Landschaft	X		Im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplans ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu erstellen. Der Ausgleich ist, wenn möglich, vor Ort bzw. im räumlichen Zusammenhang auszugleichen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Landschaftsschutzgebiets-Status aufgrund der Wertigkeit des Gebietes aufrechtzuerhalten.	X	X
Wasserschutzgebiete		X	Liegt nicht im Wasserschutzgebiet		
Überschwemmungsbe- reich, Hochwasser- und Gewässerschutz		(X)	<p>Das Grundstück grenzt unmittelbar an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Wupper bzw. dem überschwemmungsgefährdeten Bereich. Derzeit werden die Überschwemmungsgebiete sowie die Hochwassergefahren und Risikokarten durch das Land NRW geprüft und ggf. überarbeitet. Diese Überprüfung bzw. Neufestsetzung wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen, sodass bei der weiteren Planung der Baukörper sowie der entwässerungstechnischen Erschließung die baulichen Vorgaben zur hochwasserangepassten Bauweise zu berücksichtigen sind, insbesondere unter dem Eindruck des Hochwasser-/ Starkregenereignisses aus dem Juli 2021.</p> <p>Für das Grundstück sind keine weiteren wasserwirtschaftlichen Restriktionen bekannt.</p>		(X)
Stadtklima	X		Die Ergebnisse der vorliegenden Kaltluftuntersuchung zeigen, dass eine Beeinflussung der nächtlichen Kaltluftversorgung der angrenzenden Siedlungsgebiete von Rheindorf durch das Vorhaben ausgeschlossen werden kann. Im weiteren Verlauf der Planung sind umfassende Möglichkeiten zu nutzen,	X	

				um die planungsbedingte thermische Belastung im Plangebiet selber zu minimieren (Bsp. Dachbegrünung / Fassadenbegrünung, Versiegelungsgrad, wasserdurchlässige Materialien oder Verschattung durch Baumpflanzungen / bauliche Verschattung, oder Farbwahl der Materialien)		
Luftqualität/-hygiene		X		-		
Klimaanpassung	X			Die planungsbedingte thermische Belastung im Plangebiet selber ist zu minimieren (Bsp. Dachbegrünung / Fassadenbegrünung, Versiegelungsgrad, wasserdurchlässige Materialien oder Verschattung durch Baumpflanzungen / bauliche Verschattung, oder Farbwahl der Materialien)		
Klimaschutz				Einsatz von PV-Anlagen oder Einsatz von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung wird empfohlen. Die Verwendung von Baumaterialien, die nachweislich nachwachsende bzw. recyclingfähige Baustoffe beinhalten, sollte geprüft werden.		
Abfall		X		Abfallrechtliche Belange werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.		

Techn. Infrastruktur						
	vorhanden			Anmerkungen	Gutachten	Kritisches PT (Planungsthema)
	Ja	Nein	Tw.			
Entwässerung				Klärungsbedarf		
Erschließung				Über die Solinger Straße (Konzept liegt vor, ist jedoch noch Klärungsbedarf)		
Versorgung/Energie				Klärungsbedarf		
vors. Brandschutz				Klärungsbedarf		
Weitere Belange						
Archäologie/ Denkmalschutz				Klärungsbedarf		
Kampfmittel				Klärungsbedarf		

Bebauungsplan Nr. 273/II „Rheindorf - Feuer- und Rettungswache, südlich Solinger Straße, westlich BAB 3“

Flächennutzungsplan (Auszug)

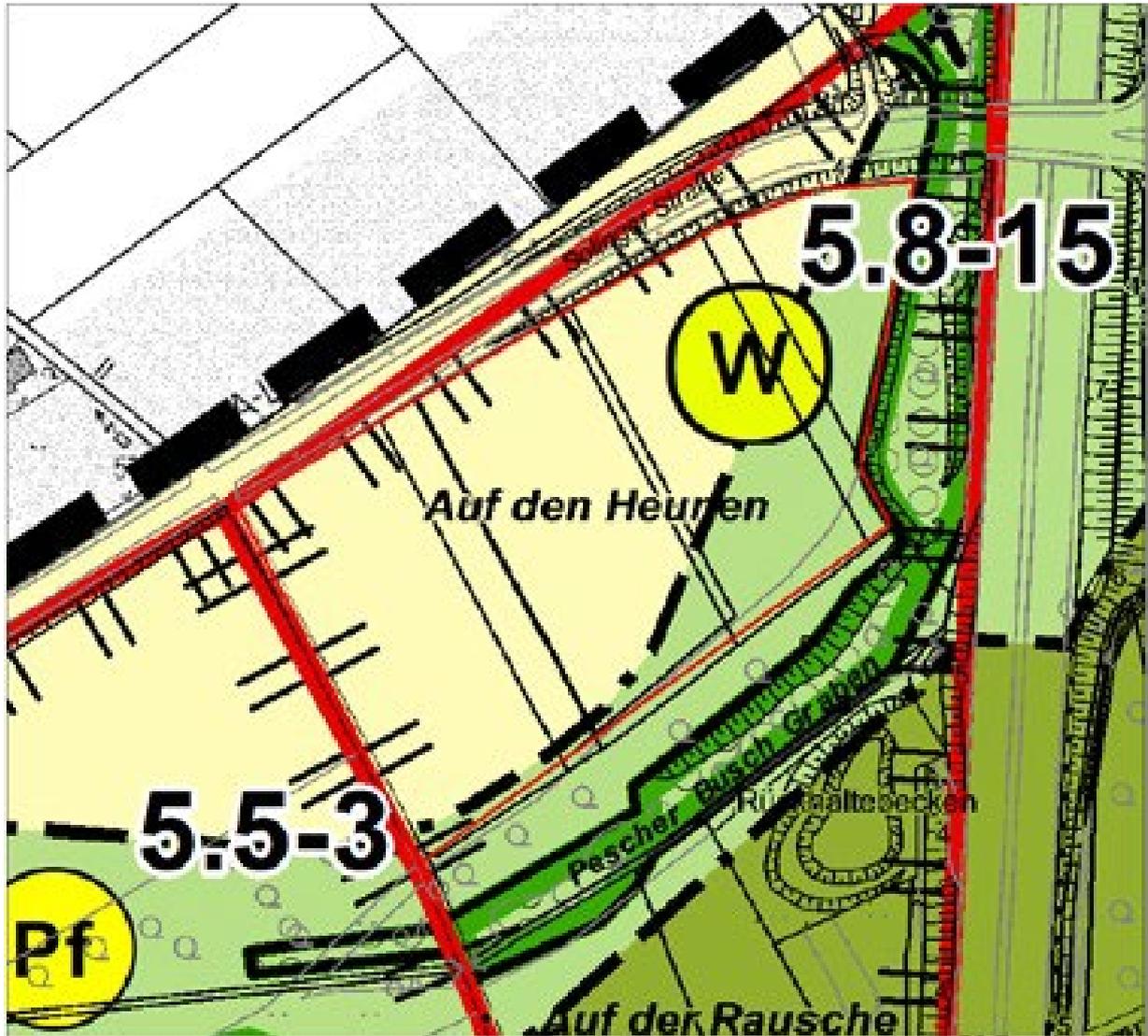


Darstellung Flächennutzungsplan (Auszug):

Flächen für die Landwirtschaft

Bebauungsplan Nr. 273/II
„Rheindorf - Feuer- und Rettungswache,
südlich Solinger Straße, westlich BAB 3“

Landschaftsplan (Auszug)



Ziele und Festsetzungen:

Entwicklungsziel 1, 2

Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig
ausgestatteten Landschaft; Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen
Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen,
Landschaftsschutzgebiet 2.2-3, „Unteres Tal der Wupper“

Bebauungsplan Nr. 273/II „Rheindorf - Feuer- und Rettungswache, südlich Solinger Straße, westlich BAB 3“

Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Auszug)



Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Regionaler Grünzug

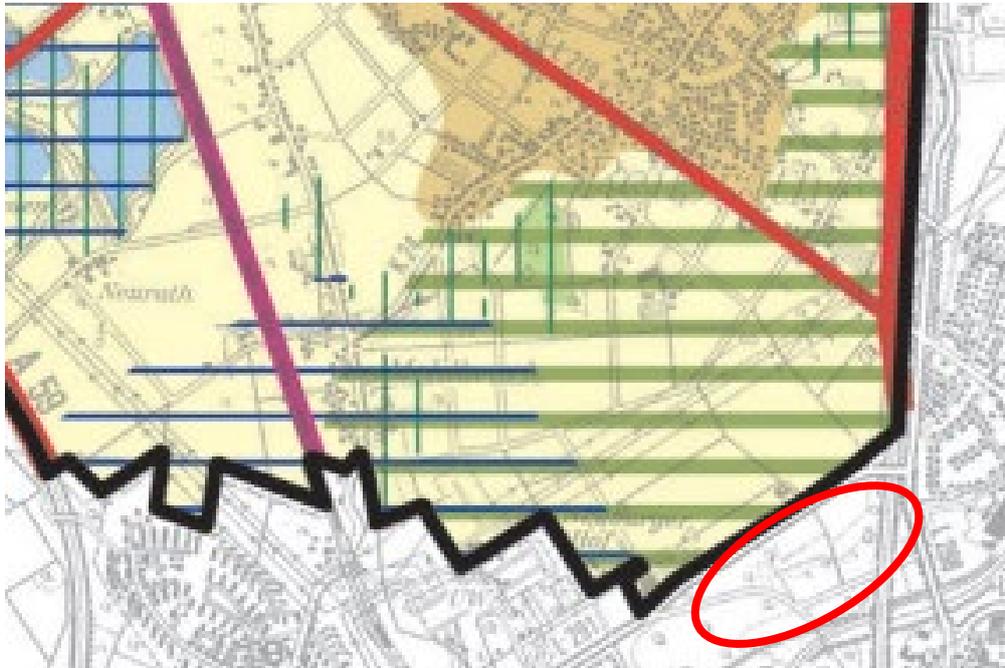


Im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln wird das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ zeichnerisch festgelegt. Überlagert mit der zeichnerischen Festlegung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte

Erholung (gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG)“und der zeichnerischen Festlegung „Regionaler Grünzug“ (gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG).

Die Bezirksregierung Köln stellt derzeit den Regionalplan neu auf. Der Regionalplanentwurf mit dem Stand November 2021 legt das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ zeichnerisch fest. Überlagert mit der zeichnerischen Festlegung „Regionaler Grünzug“ (gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG).

Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Auszug)



Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf wird das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich zeichnerisch festgelegt. Überlagert mit der zeichnerischen Festlegung Regionaler Grünzug.