

Begründung einschließlich Umweltbericht

zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7/62

„Gustav-Heinemann-Straße (Manforter Straße, Bahnstraße)“

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Hinweis: Für eine bessere Nachvollziehbarkeit sind die redaktionellen Änderungen markiert worden, die seit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt sind.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7/62 „Gustav-Heinemann-Straße“ liegt überwiegend im Stadtteil Manfort, mit seinem westlichen und östlichen Abschnitt tangiert er auch die Stadtteile Wiesdorf und Schlebusch. Er erstreckt sich nördlich und südlich der Gustav-Heinemann-Straße zwischen dem Konrad-Adenauer-Platz im Westen und der Dhünn im Osten. Erfasst sind sowohl Wohnbereiche, gewerbliche und gemischt genutzte Bereiche und soziale Einrichtungen als auch bedeutende Verkehrsbauwerke und Grünbereiche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit seinen räumlich separierten Abschnitten wird im Folgenden beschrieben, die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abschnitte zwischen dem Konrad-Adenauer-Platz und der Bahntrasse Köln-Wuppertal

- Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 39, Flur 28, Gemarkung Wiesdorf; die Bismarckstraße querend; durch Teile des Flurstücks 448, Flur 32, Gemarkung Wiesdorf; die Bundesautobahn A3 querend; die Syltstraße querend; durch Teile des Flurstücks 476, Flur 32, Gemarkung Wiesdorf; entlang der Josefstraße; durch Teile des Flurstücks 513, Flur 32, Gemarkung Wiesdorf; entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 514, 517, 518, 333 (alle Flur 32, Gemarkung Wiesdorf);
- im Westen (nördlich der Rathenaustraße): durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 39 bis 42, Flur 28, Gemarkung Wiesdorf; den Straßenzug Am Vogelsfeldchen querend; durch die westliche Grenze des Flurstücks 129/2, Flur 28, Gemarkung Wiesdorf; durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 596 bis 591, 13 und 14 (alle Flur 27, Gemarkung Wiesdorf); durch die westliche Grenze des Flurstücks 14, Flur 27, Gemarkung Wiesdorf; die Rathenaustraße querend;
- im Westen (südlich der Rathenaustraße): Teile des Flurstücks 605, Flur 27, Gemarkung Wiesdorf; durch die nördliche und westliche Grenze des Flurstücks 62 und die westliche Grenze des Flurstücks 63 (alle Flur 27, Gemarkung Wiesdorf); die Manforter Straße querend; durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 303, 233, 230 (alle Flur 27, Gemarkung Wiesdorf); entlang der westlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 651, Flur 27, Gemarkung Wiesdorf; entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 287, 227, 226, 225, 224, 223 und 222 (alle Flur 27, Gemarkung Wiesdorf);
- im Süden: die Weiherstraße querend; durch Teile des Flurstücks 650, Flur 27, Gemarkung Wiesdorf; entlang der Bundesautobahn A 3 und diese dann querend; entlang der Pfeilshofstraße;

- im Osten: durch die Bahntrasse *Köln-Wuppertal*, wobei deren Flächen anteilig im Geltungsbereich liegen sowie durch Teile der Flurstücke 234, 235 und 236 (alle Flur 30, Gemarkung Wiesdorf).

Abschnitte zwischen der Bahntrasse Köln-Wuppertal und dem Flusslauf der Dhünn

- Im Norden: durch die Gustav-Heinemann-Straße; entlang der Helenenstraße sowie diese querend; durch die nördlichen bzw. westlichen Grenzen der Flurstücke 104, 635, 681, 617 bzw. von Teilen dieser Flurstücke (alle Flur 31, Gemarkung Wiesdorf), wobei die Luisenstraße und der Mathildeweg gequert werden; durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 410, 411, 412, 413 (alle Flur 31, Gemarkung Wiesdorf); entlang des Hemmelrather Wegs sowie diesen Straßenzug querend; über Teile der Flurstücke 582 und 607, Flur 31, Gemarkung Wiesdorf; den Weg an der Güterbahntrasse querend; durch Teile des Flurstücks 188, Flur 34, Gemarkung Wiesdorf; die Güterbahntrasse querend; entlang eines ca. 40 m breiten Flächenstreifens parallel zur Gustav-Heinemann-Straße (Teile von Flurstück 119, Flur 5, Gemarkung Schlebusch) bis zur Dhünn;
- im Süden durch die Gustav-Heinemann-Straße; durch Teile des Flurstücks 306, Flur 33, Gemarkung Wiesdorf; entlang der Gustav-Heinemann-Straße und diese auf Höhe des Knotenpunktes mit Mauspfad/Kalkstraße querend; entlang des Straßenzugs Mauspfad; durch Teile des Flurstücks 232, Flur 34, Gemarkung Wiesdorf; durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 232 und 233, Flur 34, Gemarkung Wiesdorf; durch Teile der Flurstücke 177, 227, 229, 184, 187 und 253 (alle Flur 34, Gemarkung Wiesdorf); entlang des Hemmelrather Weges; die Gustav-Heinemann-Straße querend; durch Teile der Flurstücke 248 und 249, alle Flur 34, Gemarkung Wiesdorf; die Güterbahntrasse querend; durch Teile des Flurstücks 155, Flur 34, Gemarkung Wiesdorf; die Paracelsusstraße (früher Bahnstraße) querend; entlang eines ca. 90 m tiefen Flächenstreifens parallel zur Gustav-Heinemann-Straße (Teile von Flurstück 286, Flur 6, Gemarkung Schlebusch);
- im Westen: die Gustav-Heinemann-Straße querend;
- im Osten: durch die Dhünn.

Abschnitt südlich des Gewerbegebietes Gneisenaustraße:

- Teile der Kalkstraße sowie die Flurstücke 20, 21, 22, 23, 24, 25 und Teile des Flurstücks 223 (alle Flur 34, Gemarkung Wiesdorf).

2. Verfahren

Bebauungsplan Nr. 7/62 „Gustav-Heinemann-Straße“

Die Aufhebung von Bebauungsplänen richtet sich gemäß § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) nach den Vorschriften zur Aufstellung von Bauleitplänen. Eine Durchführung nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist nicht möglich, das Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kommt nicht zur Anwendung.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 7/62 ist am 25.05.1964 vom Rat der Stadt Leverkusen gefasst worden. Die Offenlage erfolgte zwischen dem 04.06.1964 und dem 06.07.1964. Der Bebauungsplan ist nach Ratsbeschluss am 16.11.1964 durch Bekanntmachung am 09.07.1966 in Kraft getreten. Die 1. Änderung diente allein der Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung von 1990. Sie wurde am 12.12.2005 vom Rat beschlossen und am 07.07.2006 bekannt gemacht.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat am 07.04.2008 den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7/62 „Gustav-Heinemann-Straße“ gefasst, dieser Beschluss wurde am 08.05.2008 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen am 16.11.2009 beschlossen. Nach Bekanntmachung am 30.12.2009 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Aushang, parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die Belange des Immissionsschutzes (vgl. Umweltbericht) sowie die Erforderlichkeit der Aufhebung dieses Planwerks. Zudem wurde die Durchsetzung der fachrechtlichen Belange nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) für die Flächen benachbart zur Autobahn BAB 3 erörtert.

~~Als nächster Verfahrensschritt steht nun die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an. Als nächster Verfahrensschritt wurde auf Grundlage des Beschlusses des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Leverkusen am 13.09.2010, bekannt gemacht am 12.11.2010, die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 22.11.2010 bis 22.12.2010 durchgeführt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.~~

~~Die eingegangene Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau NRW bezog sich auf die Festlegung von Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen. Dieser Anregung konnte aber wegen der Aufhebung des Bebauungsplans, der nicht durch einen Folgeplan ersetzt wird, nicht nachgekommen werden. Die Maßgaben des Fachplanungsrechts (Bundesfernstraßengesetz – FStrG) zu Bauvorhaben in Nachbarschaft zur Autobahn A3 gelten nach der Aufhebung unmittelbar; dies trifft auch auf das noch nicht eingeleitete Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der A3 in diesem Teilraum zu.~~

Parallele Bebauungsplanverfahren

Für einen Abschnitt des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7/62 befindet sich der Bebauungsplan Nr. 169/I „Eumuco-Gelände/Josefstraße“ in Aufstellung. Der Aufstellungsbeschluss ist vom Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen am 05.03.2007 gefasst und am 07.05.2007 bekannt gemacht worden. Ziel des Bebauungsplans wird sein, eine städtebaulich verträgliche Steuerung des Einzelhandels zu sichern. In gewissem Umfang übernimmt derzeit der Bebauungsplan Nr. 7/62 diese Funktion für einen untergeordneten Abschnitt des Geltungsbereichs. ~~Daher soll der Bebauungsplan Nr. 169/I unmittelbar nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7/62 zur Rechtskraft gebracht werden.~~

~~Auf Grund geänderter Rahmenbedingungen wurde am 27.06.2011 ein erneuter Aufstellungsbeschluss zur Eine Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 169/I an geänderte Rahmenbedingungen ist beabsichtigt und zur Umstellung des Verfahrens auf einen einfachen Bebauungsplan allein mit Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung nach § 9 Abs. 2a BauGB durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen gefasst. Dabei wurde das Planverfahren in Bebauungsplan Nr. 169/I „Syltstraße/Eumuco-Gelände – Steuerung von Einzelhandelsnutzungen“ umbenannt. Der Beschluss wurde am 12.08.2011 öffentlich bekannt gemacht.~~

3. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 7/62 „Gustav-Heinemann-Straße“ ist in den 1960er Jahren aufgestellt worden, um den Umbau und Ausbau der jetzigen Gustav-Heinemann-Straße (L290), damals Manforter Straße und Bahnstraße, planungsrechtlich zu ermöglichen. Der Bebauungsplan ordnet die Bebauung und rückwärtige Erschließung beiderseits der Hauptverkehrsstraße.

Seit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am 09.07.1966 ist dieser mehrfach durch andere Bebauungsplanverfahren überplant und teilaufgehoben worden. Hierzu zählen die Bebauungspläne Nr. 106a/72 „Scharnhorststraße“, Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“/2. Änderung und Nr. 139/I „Moosweg“. Durch die Teilaufhebungen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans um fast ein Drittel von 43,4 ha auf 29,2 ha reduziert worden. Die Restflächen stellen ein nicht zusammenhängendes Gebilde dar. Dies entspricht nicht den Anforderungen an die Abgrenzung eines Bebauungsplanes.

Die zentralen Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7/62 sind mit dem *plankonformen* Ausbau der Gustav-Heinemann-Straße und der verkehrlichen Neuordnung angrenzender Bereiche großteils umgesetzt worden.

Ein Planerfordernis besteht nun aufgrund (des Verdachts auf Bodenbelastungen) (schädliche Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne des Altlastenerlasses NW), die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht vorhanden oder nicht erfasst waren (vgl. Kapitel 7). Mehrere Flächen sind seit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans durch die Untere Bodenschutzbehörde in das Kataster über die altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) aufgenommen worden, die einer Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan unterliegen. Aus Gründen der Rechtssicherheit soll hier reagiert werden.

In der Vergangenheit führten zum anderen die zum Teil recht eng gesetzten Festsetzungen zu einer nicht beabsichtigten Härte, auch für die Zukunft stellen sie sich vor allem als wenig flexibel für Anpassungsmaßnahmen im Bestand gerade an heutige Wohnbedürfnisse dar. Im Geltungsbereich ist von den Festsetzungen zur städtebaulichen Entwicklung daher durch Befreiungen unterschiedlichen Umfangs abgewichen worden. Die wesentlichen Fälle von Abweichungen von Festsetzungen sind im Folgenden benannt:

- Im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsflächen wurden in den 1970er Jahren nur in reduzierter Form ausgebaut. Dazu gehören die Josefstraße (geringere Breite der öffentlichen Verkehrsfläche) und der Bereich Borkumstraße/Syltstraße (von den Festsetzungen abweichender Straßenverlauf). Der geplante Erschließungstich als private Verkehrsfläche östlich der Josefstraße ist teils auf öffentlichen Flächen hergestellt worden.
- Auf den Grundstücken nördlich und südlich des Konrad-Adenauer-Platzes ist umfänglich von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen worden. Auf dem Grundstück nördlich des Konrad-Adenauer-Platzes ist ein abweichendes städtebauliches Konzept umgesetzt worden, das Maß der baulichen Nutzung ist zudem deutlich erhöht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind hier funktionslos geworden, da eine Verwirklichung auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen und ein darin gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient.
- Auf den südlich des Platzes gelegenen Grundstücken (Konrad-Adenauer Platz 2a bis 2l, 4 und 8 sowie Weiherstraße) wurde ebenfalls von den Festsetzungen (überbaubare Grundstücksfläche) befreit, wobei die städtebaulichen Grundzüge dieses Ensembles erhalten wurden. Die maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen ist nicht umgesetzt worden.
- Auf den gemischt genutzten Flächen nördlich der Gustav-Heinemann-Straße zwischen Borkumstraße und Josefstraße ist von den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche abgewichen worden, gleichzeitig haben sich hier die vom Bebauungsplan abweichenden Bestandsstrukturen verfestigt. Auch festgesetzte private Stellplatzflächen wurden überbaut.
- Auf dem Schulgrundstück zwischen Gustav-Heinemann-Straße und Scharnhorststraße wurden, abweichend von den Festsetzungen, zusätzliche Gebäude errichtet.
- Ein zusätzliches Mehrfamilienhaus befindet sich, abweichend von den Festsetzungen, an der Luisenstraße.

Daneben sind im Bebauungsplan mehrfach Baulinien bzw. Baugrenzen sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt worden, bei denen von einem Wegfall der bestehenden Überbauung ausgegangen worden war. Diese ist in Teilen jedoch weiterhin existent (z.B. rückseitige Bebauung der Grundstücke an der Gustav-Heinemann-Straße zwischen Syltstraße und Borkumstraße). Auch sind im gesamten Geltungsbereich punktuell Überschreitungen der straßenrückseitigen Baulinien bzw. Baugrenzen zu registrieren.

Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze sind in Teilen abweichend von den Festsetzungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet worden, andernorts bestehen auf Grundlage des Bebauungsplans weiterhin Möglichkeiten zu deren Errichtung u.a. auf rückwärtigen Grundstücksflächen, die nicht aufgegriffen wurden.

Neben den Abweichungen sind *bauliche Potentiale*, die über die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7/62 bestehen, nicht ausgeschöpft worden. Hierzu zählen im Wesentlichen die genannten noch überbaubaren Grundstücksflächen an folgenden Standorten:

- Bismarckstraße 240/Am Vogelsfeldchen,
- Rathenaustraße, Flurstück 605/westlicher Abschnitt, Flur 27, Gemarkung Wiesdorf,
- Manforter Straße, Flurstücke 62 und 339, Flur 27, Gemarkung Wiesdorf,
- Borkumstraße 1, Flurstück 393, Flur 32, Gemarkung Wiesdorf,
- Flurstück 333, Flur 32, Gemarkung Wiesdorf östlich der Josefstraße,
- Gustav-Heinemann-Straße/Stixchesstraße, Flurstücke 412 und 414, Flur 32, Gemarkung Wiesdorf,
- Infrastrukturgebäude des Kindergartens Kunstfeldstraße.

Darüber hinausgehend bestehen auf Grundlage des Bebauungsplans punktuell Möglichkeiten für eine höhere bauliche Nutzung in Bezugnahme auf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ) oder auf die Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze wie beispielsweise auf den als Industriegebiet festgesetzten Flurstücken nordöstlich der Josefstraße.

Auf Grund der Summe der Probleme liegt ein Planerfordernis für eine Aufhebung des Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB vor.

4. Planungsziele

Die Planungsziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, die verkehrliche Neuordnung im Geltungsbereich, sind umgesetzt. Auch die städtebauliche Entwicklung der Lagen beiderseits der Gustav-Heinemann-Straße ist weitgehend abgeschlossen. Künftig soll sich das Gebiet aus dem Bestand heraus weiterentwickeln. Aus heutiger Sicht bedarf es hierzu flexiblerer Möglichkeiten etwa für Anpassungen an heutige Erfordernisse z.B. in den wohnbaulich geprägten Lagen gegenüber den damals zum Teil sehr eng gesetzten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.

Zukünftig soll die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach §§ 34 und 35 BauGB im Sinne eines Planersatzes beurteilt werden. Seit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans sind im Bebauungszusammenhang prägende städtebauliche Strukturen entstanden, die eine Umstellung auf diese Beurteilungsebene zur Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht, ohne dabei städtebauliche Fehlentwicklungen zu eröffnen. Auch wird somit eine einheitliche Betrachtungsweise zu unmittelbar benachbarten Lagen ohne Bebauungsplan hergestellt, die heute unterschiedlich zu behandeln sind.

Ein Steuerungsbedarf ist derzeit für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs abgesehen von den im folgenden genannten Ausnahmen nicht zu erkennen, dem durch eine Neuaufstellung oder Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nachgekommen werden müsste.

Um allerdings die aus dem Flächennutzungsplan sowie dem Handlungsprogramm Einzelhandel sowie dem Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen abgeleiteten städtebaulichen Zielsetzung der Erhaltung von Gewerbestandorten und insbesondere einer verträglichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten, wird parallel zum Aufhebungsverfahren für Flächen im Bereich ~~Syltstraße/des Eumuco-Geländes~~/Josefstraße ein bereits eingeleitetes Bebauungsplanverfahren weiter zu verfolgen sein (vgl. Kapitel 2 und 6). An Einzelstandorten kann sich gleichwohl vorhabenbezogen ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB ergeben, das heute noch nicht absehbar ist und dem im Einzelfall lösungsorientiert nachzukommen ist. Denn auch die bisherigen und weitgehend städtebaulich nachvollziehbaren Lösungsansätze des Bebauungsplans Nr. 7/62 haben dort nicht dazu geführt, eine Weiterentwicklung von Bestandstrukturen anzustoßen und zu fördern.

Aus Gründen der flexibleren Handhabung und der vereinfachten, unmittelbar greifenden Steuerungsmöglichkeiten beim Umgang mit Flächen mit (Verdacht auf) Bodenbelastungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bietet sich ebenfalls die hier verfolgte Aufhebung des Bebauungsplans an.

5. Planerische Vorgaben – übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Die Stadt Leverkusen liegt nach der siedlungsräumlichen Grundstruktur des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen in einem Ballungskern zusammen mit Köln. Im Sinne der zentralörtlichen Gliederung der Landesplanung Nordrhein-Westfalen ist Leverkusen als Mittelzentrum definiert und liegt an großräumigen verkehrsinfrastrukturellen Entwicklungsachsen von europäischer Bedeutung.

Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Köln

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt für die Region Köln liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend im Siedlungsraum, innerhalb der zeichnerischen Festlegung „Allgemeine Siedlungsbereiche“. Der nördlich der Gustav-Heinemann-Straße gelegene Abschnitt zwischen Güterbahntrasse und Dhünn ist als Freiraum „Wald“ mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ sowie „Regionaler Grünzug“ dargestellt, die Dhünn als Freiraum „Oberflächengewässer“. Für diesen Bereich ist zudem für den vorwiegend überregionalen und regionalen Straßenverkehr die Darstellung einer „Bedarfsplanungsmaßnahme ohne räumliche Festlegung“ aufgenommen worden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen ist zur weiteren Planung dieser Verkehrsmaßnahme („Ortsumgehung Alkenrath“) ein Untersuchungsraum östlich von Alkenrath und damit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7/62 dargestellt. Des Weiteren sind die Verkehrsinfrastrukturen Autobahn A3 sowie die beiden Bahntrassen dargestellt.

Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet überwiegend als Mischgebiet, teils auch als Wohnbaufläche, als Gewerbegebiete eingeschränkt (im Hinblick auf nahe gelegene Wohngebiete) und als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schulische Einrichtung dargestellt.

In den Plänen 6/Entwässerung, 8/Versorgungsanlagen und Leitungen sowie 9/Richtfunkstrecken sind weitere Darstellungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten. Hierzu zählen insbesondere die Darstellungen des verrohrten Mutzbaches, der Teiche am Lindenhof (mit der Funktion eines Regenbeckens) und am Friedrich-Bergius-Platz sowie der Dhünn als Wasserflächen/Fließgewässer.

Folgende nachrichtliche Übernahmen in den Flächennutzungsplan sind erfolgt:

- Landschaftsschutzgebiet zwischen Güterbahntrasse und Dhünn sowie Naturschutzgebiet FFH entlang der Dhünn (Plan 3 „Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke/Natur- und Landschaftsschutz“).
- Städtisches Berufskolleg an der Bismarckstraße und Lindenhof an der Weiherstraße (anteilig im Geltungsbereich gelegen) jeweils als Baudenkmale einschl. der Freiflächen nach Denkmalschutzgesetz (DSchG NW), die Kath. Kirche St. Josef als Einzeldenkmal an der Josefstraße/Gustav-Heinemann-Straße sowie weitere nachrichtliche Übernahmen zum Denkmalschutz in benachbarten Lagen zum Geltungsbereich im Bereich Scharnhorststraße (Ev. Kirche), im öffentlichen Grün zwischen Güterbahntrasse und Dhünn (Vondiergardt'sches Grabmal) sowie an der Kalkstraße (Kleinsiedlung Heidehöhe) (Plan 4 „Nachrichtliche Übernahmen/Denkmalschutz“).
- Flussraum der Dhünn als festgesetztes Überschwemmungsgebiet mit dem Hinweis auf kontinuierliche Überarbeitung der festgesetzten Überschwemmungsgebiete (Plan 5 „Nachrichtliche Übernahmen/Wasserschutz, Wasserrechtliche Festsetzungen“).

Landschaftsplan der Stadt Leverkusen

Im Landschaftsplan der Stadt Leverkusen sind Darstellungen und Festsetzungen gemäß Landschaftsgesetz (LG NW) für den Bereich zwischen Güterbahntrasse und dem Flusslauf der Dhünn, beiderseits der Gustav-Heinemann-Straße, getroffen worden:

- Die Flächen sind mit dem Entwicklungsziel für die Landschaft 9 „Erhaltung von Grünflächen“ belegt. Dieses Entwicklungsziel umfasst insbesondere das Erhalten des Baumbestandes, die extensive Pflege von Rasenflächen, das Fördern der Artenvielfalt und des Erlebniswertes durch vermehrtes Einbringen von bodenständigen Gehölzen, Kräutern und Gräsern und den Verzicht auf Herbizide.
- Die dortigen Freiflächen sind als Landschaftsschutzgebiet „Unteres Dhünntal“ (2.2-12) festgesetzt, das als städtischer Hauptgrünzug mit vielfältigem Freizeit- und Erholungsangebot fungiert. „Durch extensive Nutzung der Grünflächen würde sich der ökologische Wert erheblich erhöhen.“
- Der Flussraum der Dhünn ist Teil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet) DE-4908-301 „Dhünn und Eifgenbachtal“). Es wurde in der 1. förmlichen Änderung des Landschaftsplanes als „Naturschutzgebiet Dhünn“ (2.1-13) festgesetzt. Zur Erreichung des Schutzzwecks gelten die im Landschaftsplan formulierten Ver- und Gebote.
- Bezogen auf die forstliche Nutzung der Flächen zwischen der Bahntrasse und der Dhünn werden bestimmte Formen der Endnutzung untersagt (4.3-56, 4.3-57, 4.5-71 und 4.5-72).

Handlungsprogramm Einzelhandel und Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen

Im Handlungsprogramm Einzelhandel der Stadt Leverkusen, durch den Rat am 09.12.2002 (in Auszügen) als Grundlage der künftigen Einzelhandelspolitik beschlossen, sind im räumlich-funktionalen Konzept das Nahversorgungszentrum Manfort sowie eine Großflächige Konzentration (Ergänzungsbereich gemäß der Leitlinie großflächiger Einzelhandel der Stadt Leverkusen) im Bereich zwischen der Autobahn A3 und der Bahntrasse Köln-Wuppertal dargestellt. Innerhalb des Zentrengefüges der Stadt Leverkusen sollen Planungen für Standorte des Einzelhandels bzw. Ansiedlungsvorhaben in differenzierter Weise auf diese Lagen gelenkt werden.

Im Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen ist das Nahversorgungszentrum Manfort parzellenscharf festgelegt. Das Nahversorgungszentrum gilt als zentraler Versorgungsbe- reich nach BauGB. Es erstreckt sich auf zwei Abschnitte beiderseits der Autobahn A3:

- Bereich rund um den Konrad-Adenauer-Platz und
- Flächen nördlich und südlich der Gustav-Heinemann-Straße: zwischen Syltstraße und Josefstraße (einschließlich des Kirchenareals) im Norden sowie im Süden zwischen der Autobahn A3 und der Stixchesstraße einschließlich der östl. angrenzenden Blockhälfte.

6. Planvorgaben des Bebauungsplans Nr. 7/62 „Gustav-Heinemann-Straße“ sowie planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebung

Der Bebauungsplan umfasst eine Planzeichnung (8 Teilblätter) und textliche Festsetzungen, die mit der Aufhebung des Bebauungsplans im gesamten Geltungsbereich ihre Rechtsverbindlichkeit verlieren. Nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7/62 „Gustav-Heinemann-Straße“ ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben überwiegend nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) im Sinne eines Planersatzes zu beurteilen. Die Flächen zwischen der Güterbahntrasse und dem Flusslauf der Dhünn werden dann als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen sein.

In der folgenden Darstellung wird die planungsrechtliche Situation zum Zeitpunkt des Aufhebungsverfahrens 2008/~~2010~~2011 wiedergegeben, um ein etwaiges Planerfordernis in Folge der Aufhebung feststellen zu können. Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Rahmen von Genehmigungsverfahren auf der Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB kann darauf künftig nicht Bezug genommen werden. Hierfür ist stets eine Einzelfallbetrachtung anhand der zum Beurteilungszeitpunkt vorgefundenen Gegebenheiten vor Ort erforderlich.

6.1. Planvorgaben für die Teilräume und planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebung



Für die Grundstücke **westlich der Bismarckstraße** sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB Mischgebiete und für die Grundstücke Rathenaustraße 249 und 251 ein Reines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

Derzeit wäre nach Aufhebung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben über § 34 Abs. 2 BauGB zu prüfen, da die Eigenart der Umgebung aktuell den Baugebietstypen aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht.

Entlang der Bismarckstraße bis nach Norden zur Einmündung Am Vogelsfeldchen sowie an der Rathenaustraße bis zu den ersten Häusern der Bayer-Werkssiedlung im Westen hat sich

ein gemischt genutztes Gebiet entwickelt. In diesen Bereichen wären Vorhaben derzeit in Bezug auf die Art der angestrebten baulichen Nutzung danach zu prüfen, ob diese in einem Mischgebiet zulässig wären (vgl. § 34 Abs. 2 BauGB). Die übrigen Teilbereiche entsprechen dem Baugebietstyp Allgemeines Wohngebiet, geplante Vorhaben müssten sich künftig in die dort wohnbaulich geprägten Lagen einfügen.

Die derzeitige Beurteilungsgrundlage nach § 34 Abs. 2 BauGB wird in den Teilbereichen, die bislang als Mischgebiete festgesetzt sind und künftig als Allgemeines Wohngebiet zu beurteilen sind, eine Einschränkung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung der Grundstücke zur Folge haben. Die neue, oben dargelegte planungsrechtliche Grundlage beeinflusst insgesamt aber den dortigen Wohnstandort positiv, ohne die Entwicklung des Nahversorgungszentrums in Manfort zu beeinträchtigen. Letzteres ist für die Grundstücke westlich der Bismarckstraße zwischen Am Vogelsfeldchen und Rathenaustraße festgelegt worden. Hinsichtlich der baulichen Entwicklung kann weiterhin das in Kapitel 3 genannte, noch unausgeschöpfte Baupotential des Bebauungsplans auf dem Eckgrundstück Bismarckstraße 240/Am Vogelsfeldchen genutzt werden. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB sind derzeit keine nennenswerten negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.



Die Flächen des **städtischen Berufskollegs für Wirtschaft und Verwaltung an der Bismarckstraße**, die anteilig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7/62 liegen, setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet und ein Kerngebiet, überlagert mit der Festsetzung Flächen für den Gemeinbedarf (Schule), fest. Die Bebauung ist plankonform hergestellt, die Stellplätze sind abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans angeordnet worden.

Von einem Weiterbestand des Schulkomplexes kann ausgegangen werden. Das sanierte Objekt ist als Baudenkmal einschließlich der Freiflächen nach DSchG unter Schutz gestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans hat hier keine Auswirkungen auf die Nutzung. Bauliche Veränderungsabsichten sind nicht bekannt, die zudem den Anforderungen des Denkmalschutzes entsprechen müssten.



Auf den Grundstücken **nordöstlich des Konrad-Adenauer-Platzes** setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet und auf einem Großteil der Flächen ein Kerngebiet fest sowie im östlichen Bereich Verkehrsflächen mit Grüngestaltung entlang der Autobahn und nicht überbaubare Grundstücksflächen. Die Art der bestehenden Bebauung entspricht aktuell dem eines Mischgebiets: zwei Wohngebäude im nördlichen Teil, die zugleich eine größere Vergnügungsstätte aufweisen, sowie eine gemischte und gewerbliche Nutzung an der Bismarckstraße und am Konrad-Adenauer-Platz (Gustav-

Heinemann-Straße 1-3) in fünfgeschossigen Gebäuden in geschlossener Bauweise. Das Maß der realisierten baulichen Nutzung und auch die Lage der Baukörper weichen allerdings mit dem Gebäudekomplex am Platzrand erheblich von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab.

Mit Wegfall des Bebauungsplans Nr. 7/62 wäre die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen: Die erhebliche horizontale und vertikale Durchmischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen sowie der kerngebietsfremde Charakter der gewerblichen Einrichtungen führen dazu, dass der Bereich als Mischgebiet angesehen werden kann. Die Funktion des Nahversorgungszentrums Manfort, zu dem die Flächen zählen, wird dadurch planungsrechtlich weiterhin unterstützt.

Zu bedenken ist bezogen auf die Randbebauung am Platz, dass die aktuell sehr intensive bauliche Nutzung in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die Höhe der Gebäude einen Fremdkörper in der Umgebungsbebauung darstellt und die planungsrechtliche Zulässigkeit von künftigen Vorhaben im Umfeld im Maß nicht hiervon abgeleitet werden kann.



Im **Baublock zwischen Rathenaustraße und Manforter Straße** setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet sowie im nordwestlichen Bereich an der Rathenaustraße ein Reines Wohngebiet mit einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise fest. Die Flächen gehören überwiegend zum Nahversorgungszentrum Manfort. Die Bestandsbebauung (Hauptnutzung) ist weitgehend plankonform: Einzelhandel, Gastronomie und Wohnnutzung liegen innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Rahmens. Auf dem Eckgrundstück Rathenaustraße/Manforter Straße gibt es eine Filiale des Discounters Norma (mit ca. 400 m² Verkaufsfläche).



Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wäre heute in dieser Lage auf Basis des § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Die Eigenart der näheren Umgebung auf allen Seiten des Konrad-Adenauer-Platzes entspricht derzeit einem Mischgebiet mit Einzelhandels-, Kleingewerbe- und Dienstleistungsbesatz ohne eindeutigen kerngebietstypischen Charakter, durchmischt mit Wohnnutzung. Die vorhandene Einzelhandelsstruktur ist nicht großflächig. Für die weitere städtebauliche Entwicklung stellt die zwei- bis dreigeschossige Umgebung einen angemessenen Orientierungspunkt dar.

Insbesondere der westliche Teilbereich ist wegen seiner zentralen Lage in Manfort am Konrad-Adenauer-Platz, der guten verkehrlichen Anbindung bei gleichzeitig unbefriedigend gelöster Stellplatzsituation und der zum Teil historisch wertvollen Bausubstanz städtebaulich sensibel. An der Rathenaustraße und der Manforter Straße ist die Bebauung in Teilen lückenhaft und lässt Einblicke auf den Innenbereich zu, der mit seinen Lagerflächen, Zufahrten und Stellplatzflächen untergenutzt und ungeordnet erscheint. Gravierende Umstrukturierungen des Bestandes sind auf Basis von § 34 BauGB voraussichtlich nicht möglich. Eine Neuordnung und Nachverdichtung – gegebenenfalls unter Einbeziehung des teilweise außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Innenbereiches – würde nach derzeitigem Kenntnisstand ein Planverfahren erfordern.



Für die Bebauung im **Eckbereich Manforter Straße/Weiherstraße** setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet mit einer dreigeschossigen Bebauung an der Manforter Straße und ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß im weiteren Verlauf der Weiherstraße fest. Die Art der Nutzung ist entlang der Manforter Straße bebauungsplankonform hergestellt worden. Die Bebauung entlang der Manforter Straße zählt zum Nahversorgungszentrum Manfort. Für die Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben wären gegenwärtig die Regelungen des § 34 Abs. 2 BauGB im Sinne eines Mischgebietes für die Bebauung an der Manforter Straße heranzuziehen. Das Gebiet ist zurzeit durch eine erhebliche

horizontale und vertikale Durchmischung zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen gekennzeichnet, zudem entspricht die umgebende Bebauung einem Mischgebiet. Die Nutzungen an der Weiherstraße sind typisch für ein Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 34 Abs. 2 BauGB). Bauliche Veränderungen sind dabei in nur geringem Maße zu erwarten. Von negativen städtebaulichen Entwicklungen ist bei der Aufhebung des Bebauungsplans nicht auszugehen.



Südlich des Konrad-Adenauer-Platzes existiert ein eigenständiges städtebauliches Ensemble. Mit den eingeschossigen Zeilen und dem integrierten dreigeschossigen Bürogebäude öffnet es sich zum Konrad-Adenauer-Platz. Dieser Abschnitt liegt ebenfalls im festgelegten Nahversorgungszentrum Manfort. Rückwärtig schließen sich wohnbaulich geprägte Gebäudezeilen mit vier und zwölf Geschossen an. Südlich reichen die Freiraumanlagen des denkmalgeschützten Lindenhofs mit Teichanlage in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein.

Für die gewerblich genutzten Gebäude südlich des Konrad-Adenauer-Platzes setzt der Bebauungsplan in weiten Teilen ein Kerngebiet und im westlichen Abschnitt ein Mischgebiet fest. Bei der Errichtung der Gebäude wurde umfänglich von den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (vgl. Kapitel 3) abgewichen. Der Gebäudebestand erscheint insgesamt überholungsbedürftig, einige Ladenlokale stehen leer.



Im Bereich der südlich gelegenen Wohnzeilen (östlich der Weiherstraße) sind im Bebauungsplan ein Mischgebiet und parallel zur Autobahn ein Kerngebiet, die Zahl der Vollgeschosse sowie Garagenanlagen, Stellplatzanlagen und Grünflächen verschiedener Art festgesetzt.

Bezüglich der planungsrechtlichen Beurteilung künftiger Bauvorhaben wäre derzeit § 34 Abs. 2 BauGB heranzuziehen. Es besteht eine Prägung durch die Mischung gewerblicher Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zu Wohngebäuden. Die Nutzungen sind heute nicht kerngebietstypisch, so dass sich die Beurteilung zukünftiger Vorhaben nach der Zulässigkeit in einem Mischgebiet richten wird. Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten bezogen auf die bislang eingeschossige Randbebauung könnten auch nach der Aufhebung genutzt werden. Eine negative städtebauliche Entwicklung ist derzeit nicht absehbar.



Für die Flächen der **Kindertagesstätte Borkumstraße** und die angrenzenden Freiflächen setzt der Bebauungsplan ein Misch- und ein Kerngebiet, überlagert mit Flächen für Gemeinbedarf (Jugendheim), fest. Nördlich hiervon ist eine Festsetzung für ein Industriegebiet (Stufe III) getroffen worden. Auf diesem nur anteilig im Geltungsbereich gelegenen Grundstück ist **ein Discounter (Aldi) und ein weiterer Einzelhandelsbetrieb** ansässig. Die genannten Flächen zählen alle- samt zum festgelegten Nahversorgungszentrum Manfort. Bei Aufhebung des Bebauungsplans wäre die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Teilbereich auf Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, während das angrenzende, süd-

liche Gebiet aktuell einem Mischgebiet, die nördliche, als Industriegebiet festgesetzte Fläche einem Sondergebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB entspräche.

Für den Standort der Kindertagesstätten best~~ehen~~enden Ausbauplanungen für eine Versorgung unter Dreijähriger, ~~die wegen der Lage an der Autobahn A3 nicht weiterverfolgt werden.~~ Der westliche Abschnitt der Gemeinbedarfsfläche an der Borkumstraße ist mit der Festsetzung „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ und der Planeintragung „Bolzplatz“ belegt und wird heute als öffentliche Grünfläche genutzt. Nach Aufhebung des Bebauungsplans entstehen dort bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB Möglichkeiten für eine bauliche Nutzung, allerdings liegen diese Flächen anteilig im Bereich der Bauverbotszone (40 m) sowie der Baubeschränkungszone (100 m) der Autobahn nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Des Weiteren zählt dieser Autobahnabschnitt zur Ausbaumaßnahme des Kölner Autobahnringes, künftige Flächenbedarfe der Autobahn und die Rückwirkungen auf angrenzende Bereiche sind dem noch nicht eingeleiteten förmlichen Planfeststellungsverfahren nach FStrG zu überlassen. Mögliche negative Effekte einer baulichen Inanspruchnahme der Fläche aus klimato- logischer und lufthygienischer Sicht werden in Kapitel 10/Umweltbericht erörtert. Die Infra- struktureinrichtung einschließlich der Freiflächen befindet sich in städtischem Eigentum.



Die Grundstücke **beiderseits der Gustav-Heinemann- Straße unmittelbar östlich der Autobahnbrücke** sind im Bebauungsplan in weiten Teilen als Kerngebiet und als Mischgebiet mit einer drei- bzw. viergeschossigen Bebauung als Höchstgrenze in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Flächen liegen im festgelegten Nahversorgungszentrum Manfort.

Die aktuelle Nutzung weist einen Mischgebietscharakter auf. In Anbetracht der erheblichen Vorbelastungen durch die Ver- kehrsflüsse auf der Gustav-Heinemann-Straße, den durch die Autobahn ausgelösten Lärm und die Konflikte durch die Fahr- verkehre der ortsansässigen Gewerbebetriebe und Einzel-

handelseinrichtungen kann davon ausgegangen werden, dass eine weitere Durchmischung zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung möglich ist, sofern sich die Vorhaben im Rahmen der gegebenen Vorbelastungen halten. Die rückwärtige Bebauung auf den Grundstücken an der Gustav-Heinemann-Straße, die sich zum Parkplatz orientieren, befin- det sich außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksbereiche und genießt auf Grundlage des Bebauungsplans aktuell lediglich Bestandsschutz.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wäre nach Aufhebung des Bebauungs- plans derzeit über den § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen; die Umgebungsbebauung ent- spricht einem Mischgebiet. Nach heutigem Kenntnisstand sind keine weiteren negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten, einer städtebaulich nicht gewünschten Entmi- schung durch Umnutzung gewerblicher Flächen (z.B. Erdgeschosszonen) in Wohnraum kann aus heutiger Sicht nach § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 15 Baunutzungsver- ordnung (BauNVO) steuernd entgegen gewirkt werden. Die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche wird nach der Aufhebung des Bebauungsplans dann allgemein zuläs- sig. Zudem ergäben sich auf Grundlage von § 34 BauGB bauliche Spielräume für Arrondie-

ungsmaßnahmen (z.B. Grundstück Syltstraße/Gustav-Heinemann-Straße), die allerdings ebenfalls den obig genannten Restriktionen in Nachbarschaft zur Autobahn A3 unterliegen.

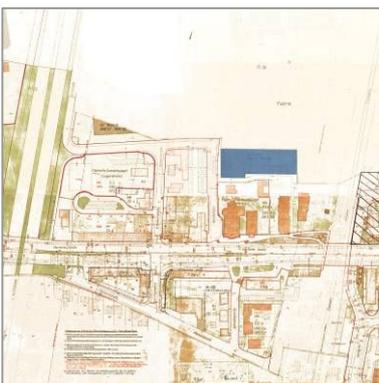


Das gewerblich geprägte Gebiet **zwischen der Borkumstraße und der Josefstraße** ist im Bebauungsplan Nr. 7/62 als Mischgebiet festgesetzt; hier sind gemäß der Festsetzungen entlang der Gustav-Heinemann-Straße als Höchstmaß vier Geschosse in geschlossener Bauweise zulässig, nördlich hiervon eine zweigeschossige Bebauung. Am Standort ist ein Fachmarkt mit baumarktähnlichem Sortiment ansässig. Die Flächen liegen im Nahversorgungszentrum Manfort. Die Bebauung weicht erheblich von den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ab und genießt damit im Moment Bestandsschutz ohne nennenswertes Entwicklungspotential. Die umgebende Bebauung ist unein-

heitlich, von gemischt wohnbaulich und gewerblich genutzten Flächen über gewerblich-industriell genutzte Bereiche bis hin zu Gemeinbedarfsflächen.

Zukünftige Vorhaben wären derzeit im vorderen Bereich zur Gustav-Heinemann-Straße nach der Zulässigkeit von Vorhaben in Mischgebieten nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Im rückwärtigen Teilbereich wäre die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Die Immissionsbelastung spricht dort gegen eine Verstärkung der Wohnnutzung und für eine Fortentwicklung der gewerblichen Nutzung. Auf den nordöstlich gelegenen Grundstücksflächen entsteht außerdem Steuerungsbedarf hinsichtlich möglicher unerwünschter Einzelhandelsansiedlungen. Daher wurden diese Flächen in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 169/I „Eumuco-Gelände/Josefstraße/Syltstraße/Eumuco-Gelände – Steuerung von Einzelhandelsnutzungen“ einbezogen. Im Falle von strukturellen Veränderungen des vorhandenen Fachmarktes kann gegebenenfalls ein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans entstehen.

Die Chancen für eine Beseitigung der ungeordneten städtebaulichen Strukturen werden durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert, denn auch auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 7/62 ist eine Neuordnung nicht verfolgt worden. Die ungenutzten Baupotentiale des Bebauungsplans für eine höhergeschossige geschlossene Blockrandbebauung zur Gustav-Heinemann-Straße können in ähnlichem Umfang weiterhin genutzt werden.



Für die **südlichen Teilflächen des sog. „EUMUCO-Geländes“** setzt der Bebauungsplan ein Industriegebiet der Stufe 3 mit einer hohen baulichen Nutzung (GRZ 0,7, BMZ 9,0) fest. Die existierende Bebauung (ehemals Verwaltungsgebäude der Firma SMS Eumuco) liegt im Rahmen der Festsetzungen. Die Flächen gehören nicht zum Nahversorgungszentrum Manfort.

Die Beurteilung von Vorhaben würde nach Aufhebung des Bebauungsplans derzeit über § 34 Abs. 2 BauGB als Gewerbegebiet geschehen. Der Teilbereich gehört zu den (ehemals) gewerblich-industriell genutzten Anlagen auf den nördlich angrenzenden Grundstücksflächen. Städtebaulich negativ zu

beurteilende Entwicklungen müssen nach aktuellem Kenntnisstand nicht befürchtet werden. Die Fläche ist mittels der Prägung der umgebenden Bebauung (nach § 34 Abs. 2 BauGB) und damit entsprechend den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen für eine künftige gewerbliche Entwicklung gesichert. Bezogen auf eine mögliche unerwünschte Einzelhandelsentwicklung kann der Bebauungsplan Nr. 169/I „Syltstraße/Eumuco-Gelände/Josefstraße – Steuerung von Einzelhandelsnutzungen“ (im Aufstellungsverfahren) als Instrument zur Gewerbeflächensicherung herangezogen werden.

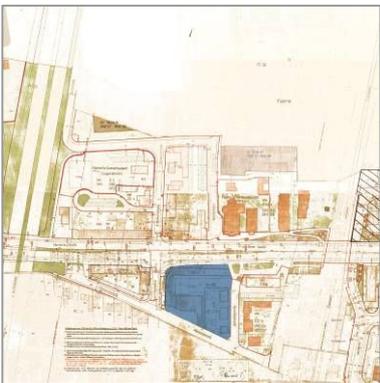


Im **Baublock mit der katholischen Kirche St. Joseph**, die als Baudenkmal nach DSchG unter Schutz gestellt ist, setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet, zum Teil überlagert mit Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche), fest. Sie sind bebauungsplankonform bebaut und bieten nach aktuellem Stand ein nur geringfügiges Potential für bauliche Veränderungen oder Ergänzungen. Unmittelbar angrenzend an die östlich verlaufende Bahntrasse (u.a. auf dem Flurstück 333, Flur 32, Gemarkung Wiesdorf) setzt der Bebauungsplan ein Baufenster für eine eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise fest, das bislang nicht realisiert worden ist. Die Beeinträchtigungen durch die Lärmimmissionen von der

Bahntrasse und die parallel verlaufende Hochspannungsleitung sprechen gegen eine Ausnutzung dieses bestehenden Baupotentials gemäß den Festsetzungen insbesondere zur Art der Nutzung. In diesem Baublock liegen nur die Flächen der kath. Kirchengemeinde St. Josef im Nahversorgungszentrum Manfort.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans wären Vorhaben zum heutigen Zeitpunkt nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Flächen des Innovationsparks Leverkusen auf der gegenüberliegenden Seite der Bahntrasse (Bebauungsplan Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“) wurde der Standort als Gemengelage im Sinne der TA Lärm beurteilt; diese Einschätzung gilt weiterhin. Inwieweit sich neue bauliche Vorhaben hier städtebaulich verträglich in die Umgebung einfügen, kann an dieser Stelle kaum abgeschätzt werden.

Bauliche Veränderungen und negative städtebauliche Entwicklungen sind mittelfristig nach Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Im Genehmigungsverfahren von Vorhaben müssten diese u.a. den Anforderungen des Denkmalschutzes entsprechen. Zudem liegt auch die östliche, noch unbebaute Fläche im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 169/I „Eumuco-Gelände/Josefstraße“ 169/I „Syltstraße/Eumuco-Gelände – Steuerung von Einzelhandelsnutzungen“.



Für den **Baublock zwischen der Stixchesstraße und der Kunstfeldstraße** setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet fest. Einerseits hat sich dort östlich eine Wohnbebauung verfestigt, andererseits ist der westliche Teil durch Gewerbenutzungen geprägt. Das Eckgrundstück zur Gustav-Heinemann-Straße und der westliche Blockrand sind baulich untergenutzt; der Bebauungsplan sieht noch Baupotentiale für eine mehrgeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise vor.

Im Zusammenhang der Umgebung kann in der westlichen Hälfte dieses Teilbereichs heute von einer Prägung durch gemischt genutzte Gebiete ausgegangen werden. Folglich würden aktuell Bauvorhaben nach Aufhebung des Bebauungsplans über § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt werden. Wenn bei einer neuen Nutzung die Schwierigkeiten bei der Stellplatzsituation und der verkehrlichen Erschließung in diesem verkehrlich stark belasteten Gebiet berücksichtigt werden, sind keine negativen städtebaulichen Entwicklungen zu erwarten.

Der östliche Bereich mit der Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise lässt sich derzeit nicht klar einem Baugebietstyp zuordnen, sondern charakterisiert sich als Gemengelage aus reinen Wohngebäuden und rein gewerblichen Einrichtungen. Die Tendenz geht zur Verfestigung der Wohnnutzung. Es gibt kaum mischgebietstypisch genutzte Gebäude mit Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wäre aktuell auf Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Die Zweiteilung des Blockes findet sich auch in der Festlegung des Nahversorgungszentrums Manfort wieder, da nur der westliche Abschnitt diesem zugerechnet wird.

Die o.g. Schließung des westlichen Blockrandes bleibt auch nach Aufhebung des Bebauungsplans möglich, gegebenenfalls sogar mit einer höheren Geschossigkeit. Negativen Kon-

sequenzen dieser baulichen Inanspruchnahme der Fläche aus klimatologischer und lufthygienischer Sicht werden in Kapitel 10/Umweltbericht erörtert.



Im Bereich der **Flächen zwischen Kunstfeldstraße und Bahntrasse** setzt der Bebauungsplan einen bis zu viergeschossigen Gebäuderiegel in geschlossener Bauweise in einem Mischgebiet fest. Die Bebauung, die Stellplatzanlagen (inklusive Tiefgarage) und die Freianlagen sind bebauungsplankonform hergestellt, letztere weisen gestalterische und funktionale Mängel auf.

Bei der Beurteilung zukünftiger baulicher Vorhaben wäre momentan § 34 Abs. 1 BauGB anzuwenden, da das Gebiet zwar klar zum Innenbereich zu zählen ist, jedoch keine baugebietstypische Prägung durch die angrenzenden Bereiche erfährt. Maßgebliche Veränderungen für diesen Standort sind

nicht absehbar.



Der **Kindergarten Kunstfeldstraße** befindet sich auf einer Fläche, für die der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit einer mittleren baulichen Dichte festsetzt. Es besteht gemäß Bebauungsplan noch ein umfängliches Baupotential. Die Zulässigkeit von zukünftigen Planvorhaben wäre derzeit auf Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Die Zäsur durch die Bahnstrecke im Osten, die fehlende Bebauung im Süden und die gemischte gewerblich-wohnbauliche Nutzung im Norden lässt heute eine klare Zuordnung zu einem der Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung nicht zu. Gleichwohl ist in der Umgebung eine Verfestigung der aufgelockerten Wohnbebauung zu beobachten.

Negative städtebauliche Entwicklungen sind nach dem derzeitigen Sachstand nicht zu befürchten. Die baulichen Potentiale erscheinen grundsätzlich auch nach Aufhebung des Bebauungsplans umsetzbar.



Die Flächen des **Schulkomplexes zwischen der Gustav-Heinemann-Straße und der Scharnhorststraße** (Gemeinschaftshauptschule Theodor-Wuppermann-Schule, ~~katholische Grundschule Scharnhorststraße~~ und Gemeinschaftsgrundschule Regenbogenschule) sind im Bebauungsplan als Mischgebiet und als Flächen für Gemeinbedarf (Schule) festgesetzt. Die Bebauung entspricht nur teils den Festsetzungen des Bebauungsplans. Einerseits sind Bestandsgebäude erhalten worden, die der Bebauungsplan nicht vorsieht; andererseits sind Neubauten außerhalb der festgesetzten Bauflächen hinzugekommen, die anteilig auch im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106a/72 liegen.

Es bestehen keine Bestrebungen, das Areal als Infrastrukturstandort aufzugeben oder zu verlagern. Die Frage nach der planungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger, nicht bildungsbezogener Bauvorhaben stellt sich demzufolge nicht. Von negativen städtebaulichen Entwicklungen ist in diesem Teilbereich derzeit nicht auszugehen.



Die durch das Wohnen in Mehrfamilien- sowie Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Bereiche **nördlich der Gustav-Heinemann-Straße zwischen Helenenstraße und Hemmelrather Weg** sind im Bebauungsplan als Reine Wohngebiete, die Wohnbebauung unmittelbar an der Gustav-Heinemann-Straße als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sind zwischen zwei und drei Vollgeschosse in offener Bauweise zulässig, wobei die Baukörperfestsetzungen zu einer positiven Fassung des Straßenraumes an der Gustav-Heinemann-Straße und am Mauspfad mit Abschirmungseffekt geführt haben. Im Eingangsbereich zum Mauspfad sind Verkehrsflächen mit Grüngestaltung ausgewiesen.

Die Bebauung ist, abgesehen von einem Wohngebäude an der Luisenstraße (Standort des Geschosswohnungsbaus) und einer abweichenden Überbauung des Blockinnenbereichs Mauspfad/Hemmelrather Weg plankonform hergestellt worden.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7/62 wäre die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben aus heutiger Sicht auf Grundlage des § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Die Art der Nutzung entspricht im Umfeld dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets mit einer vorwiegenden Wohnnutzung sowie vereinzelt Läden, (Handwerks-) Betrieben, Gastronomie sowie Sportstätten. Damit wird gegenüber der überwiegend getroffenen Festsetzung als Reines Wohngebiet ein breiteres Spektrum an Nutzungen planungsrechtlich zulässig, die aber der Wohnnutzung dienen. Eine negative städtebauliche Auswirkung wird dadurch nicht erwartet.

Bei weiteren Nachverdichtungsmaßnahmen im Geschosswohnungsbau im Bereich Friedrichstraße/Luisenstraße/Mathildeweg sowie bei einem Austausch von Bestandsgebäuden kann sich im Einzelfall ein Planerfordernis ergeben.

Die Grünfläche im Eingangsbereich zum Mauspfad könnte bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB mit im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Anlagen bebaut werden. Damit würde eine Freifläche mit Baumbestand und Parkraum entfallen sowie das Ortsbild verändert werden. Das Flurstück ist in städtischem Besitz. Die Auswirkungen negativen ökologischen Konsequenzen einer Umnutzung sind im Umweltbericht (vgl. Kapitel 10) erörtert.



Die **Flächen an der Kalkstraße**, südlich des Gewerbegebiets Gneisenaustraße (vgl. Bebauungsplan Nr. 106a/72), sind als Misch- und Gewerbegebiet einschließlich Vorgaben zur GRZ, GFZ und Z festgesetzt. Straßenseitig existieren Wohngebäude, die zum Teil die Verwaltung eines Bauunternehmens aufnehmen. Rückwärtig besteht eine intensive gewerbliche Nutzung durch das Bauunternehmen, die über die Kalkstraße erschlossen ist.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans wäre derzeit die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben in diesem Bereich auf Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Eine klare Prägung durch einen Baugebietstyp erfährt

der Teilbereich nicht.

Eine weitere Verdichtung oder Intensivierung gewerblicher Nutzungen sowie negative städtebauliche Auswirkungen und zusätzliche Immissionen durch die vorhandene gewerbliche Nutzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Ein räumlich untergeordneter Abschnitt des Geltungsbereichs liegt im Stadtteil Schlebusch im Stadtbezirk III zwischen der Güterbahntrasse und dem Flusslauf der Dhünn. Hierbei handelt es sich um **Grünflächen nördlich und südlich der Gustav-Heinemann-Straße**, die entsprechend der Eigentumsverhältnisse als öffentliche und private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt sind. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes sind die Flächen nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Die Nutzung wird sich durch die Aufhebung voraussichtlich nicht ändern, zudem bestehen auf Grund anderer gesetzlichen Vor-

schriften und erfolgter Unterschützstellungen nach LG NW Steuerungsmöglichkeiten. Ein planungsrechtlicher Handlungsbedarf besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht (vgl. auch Kapitel 10/Umweltbericht).

6.2 Weitere planerische Vorgaben und planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Neben der Ausweisung von Baugebieten entfallen auch die textlichen Festsetzungen, mit denen der Bebauungsplan Nr. 7/62 Regelungen zur Lösung immissionsbedingter Nutzungskonflikte trifft. Er beschränkt die Zulässigkeit von störenden Betrieben bzw. Betriebsteilen im Industriegebiet an der Josef- und Borkumstraße sowie im Gewerbegebiet an der Kalkstraße durch Festlegung von Mindestabständen zu Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sowie zu Mischgebieten. Wegen der Nähe zur Autobahn A3 legt der Bebauungsplan zudem in einer textlichen Festsetzung fest, dass Wohngebäude im Sinne des § 7 Abs. 3 BauNVO in einem Abstand größer als 100 m zur äußeren Fahrbahnkante zulässig sind. Die planungsrechtlichen Konsequenzen bezogen auf den Immissionsschutz werden im Umweltbericht (vgl. Kapitel 10) erörtert.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich bestehen mittels Baulinien und Baugrenzen überwiegend sehr enge Festsetzungen („Baukörperfestsetzungen“), die kaum Spielräume für bauliche Anpassungsmaßnahmen bieten. Das erforderliche Maß an Flexibilität für eine Weiterentwicklung von innerstädtischen Lagen im Bestand ist somit nicht gegeben. Daneben enthält der Bebauungsplan explizit Regelungen zu „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“. Sie sind differenziert als „nicht überbaubare Grundstücksflächen“ bzw. „Vorgarten, nicht überbaubare Grundstücksflächen“. Zudem trifft der Bebauungsplan sehr differenziert Vorgaben zum ruhenden Verkehr auf privaten Grundstücksflächen hinsichtlich Anzahl und Lage der Stellplätze und Garagen (vgl. auch Kapitel 6.1).

Insgesamt sind auf Grund der weitgehend abgeschlossenen städtebaulichen Entwicklung prägende Strukturen entstanden, die nach einer Aufhebung des Bebauungsplans beispielsweise eine Fortführung einheitlicher städtebaulicher Raumkanten ermöglichen. Die noch ungenutzten Baupotentiale des Bebauungsplans zur Errichtung von Gebäuden auf Basis festgesetzter Baufenster werden bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB generell erhalten. Nach Wegfall der o.g. Festsetzungen, die in der Vergangenheit häufig Gegenstand von Abweichungen u. a. für Anpassungen am Gebäudebestand und zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen waren (vgl. auch Kapitel 3), entstehen punktuell Möglichkeiten zur Errichtung zusätzlicher Stellplätze und Garagen. Auf Grund der mittlerweile entstandenen Ausstattungssituation sind jedoch keine umfänglichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Straßenverkehrsflächen nach § 9 Abs. 2 Nr. 11 BauGB

Der Bebauungsplan setzt im gesamten Geltungsbereich Straßenverkehrsflächen fest, im Bereich Josefstraße auch als private Straßenverkehrsflächen. Ein Großteil grünflächenbezogener Festsetzungen in Binnenlagen des Geltungsbereichs sind „Verkehrsflächen mit Grüngestaltung“, die ebenfalls den Verkehrsflächen zuzurechnen sind.

Da die Straßenplanung weitgehend plankonform umgesetzt wurde, sind durch die Aufhebung der Festsetzung grundsätzlich keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Festsetzung „Verkehrsflächen mit Grüngestaltung“ wurde überdies für Flächen entlang der Autobahn A3, zum Teil auch auf privaten Grundstücksflächen, vorgenommen.

Festsetzungen nach Landesrecht

Für die Entwicklung im Geltungsbereich wurden gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen) in den Bebauungsplan Nr. 7/62 aufgenommen:

- Gestaltung von Einfriedungen und Vorgärten: Mit dem Wegfall der Festsetzungen werden eine Einfriedung von Grundstücken z.B. mit hohen Mauern, Zäunen und anderen Sichtschutzmaterialien sowie eine Gestaltung und Nutzung der Vorgartenbereiche, die nicht in Form von Ziergärten erfolgt, nicht mehr unterbunden. Eine gewisse Steuerungsfunktion ist auf Basis von § 34 BauGB gegeben, insbesondere sofern entsprechende Vorbilder fehlen oder auch Vorhaben nicht mit dem Ortsbild verträglich sind.
- Dachform: Die sehr enge Festsetzung zu Dachformen entfällt, die in einem Abschnitt des Geltungsbereichs nur Flachdächer zulässt. Diese Regelung wurde bei Neubaumaßnahmen umgesetzt und führte wegen des Gebäudebestands mit überwiegend geneigten Dächern zu einer z.T. unruhig wirkenden Dachlandschaft. Die Festsetzung ist stadtgestalterisch in dieser Form nicht weiter verfolgenswert.
- Antennenanlagen: Eine negative stadtgestalterische Entwicklung ist mit der Aufgabe der Festsetzung zu Antennenanlagen nicht zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB

Nachrichtliche Übernahmen von (seit der Planaufstellung) getroffenen Festsetzungen auf Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften im Bereich Natur/Landschaft sowie von vorhandenen Denkmälern nach Landesrecht gemäß § 9 Abs. 6 BauGB (vgl. Kapitel 5) sind nicht erfolgt, wären aber für das Verständnis und für die Beurteilung von Baugesuchen auf Basis des Bebauungsplans zweckmäßig. Dies ist auch für das festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Bereich der Dhünn festzustellen, das nach § 9 Abs. 6a BauGB nach der aktuellen Rechtslage ebenfalls in einen Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen wäre.

Sonstige Planinhalte

Auch die im Plan eingetragenen 40- und 100m-Abstände entlang der Autobahn A3 sowie der „Schutzstreifen für elektrische Leitung“ westlich der Bahntrasse Köln-Wuppertal entfallen mit der Planaufhebung. Diese Aspekte werden weiterhin im Genehmigungsverfahren von Einzelvorhaben zu berücksichtigen sein, bezogen auf die o.g. Anbauverbots- und Baubeschränkungszone an der Autobahn A3 werden die Maßgaben des § 9 FStrG unmittelbar anzuwenden sein.

6.3 Zusammenfassung

In Folge der Aufhebung könnte derzeit bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB ein Großteil der Flächen im Geltungsbereich weiterhin einem Baugebietstyp der BauNVO gemäß § 34 Abs. 2 BauGB zugeordnet werden. Dabei ist überwiegend von einem Erhalt der Gebietstypik auszugehen. Damit bleiben die vorhandenen Nutzungen im Bestand zulässig, die Beurteilung künftiger Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung erfolgt auf denselben Vorgaben der BauNVO. Auf Grund einer fehlenden eindeutigen Prägung wären derzeit folgende Bereiche als Gemengelagen nach § 34 Abs. 1 BauGB einzustufen, wobei sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung aus dem gegebenen Rahmen vor Ort ergeben wird:

- nördliche Abschnitte der beiden Baublöcke zwischen Syltstraße und Josefstraße sowie der gesamte Baublock östlich der Josefstraße (ehemals als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt),
- östlicher Abschnitt des Baublocks zwischen Stixchesstraße und Kunstfeldstraße sowie die Flächen östlich der Kunstfeldstraße,
- Flächen östlich der Kalkstraße.

Mit der Aufhebung entfallen die Kerngebietsfestsetzungen im 100 m breiten Flächenstreifen beiderseits der Autobahn A3. Sie hat sich in der tatsächlichen Nutzung auf Grund der einheitlichen städtebaulichen Struktur mit den unmittelbar benachbart gelegenen und als Misch- oder auch Wohngebiet festgesetzten Flächen nicht durchgesetzt. Bei Vorhaben im 40 bzw. 100 m breiten Flächenstreifen längs der Autobahn A3 gelten nach der Aufhebung des Bebauungsplans die Vorgaben des § 9 Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) unmittelbar. Gegebenenfalls ergeben sich künftig weitere Restriktionen zur städtebaulichen Entwicklung im Nahbereich der Autobahn A3, die durch das Ausbauvorhaben ausgelöst werden und die im Rahmen des hierfür noch einzuleitenden Planfeststellungsverfahrens geregelt werden.

In weiten Teilen des Gebiets ist die Bebauung abgeschlossen und sind die Erschließungsanlagen fertig gestellt. Somit ist zu erwarten, dass die weitere bauliche Entwicklung des Gebietes von An-, Erweiterungs- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen geprägt sein wird. Hierfür ergeben sich im gesamten Plangebiet zumeist in nur geringfügigem Umfang Baurechte. Diese Baurechte bestanden zum Teil bereits auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 7/62 (vgl. Kapitel 3).

Mit Ausnahme der Steuerung hinsichtlich einer unerwünschten Einzelhandelsentwicklung (vgl. unten) und möglicher vorhabenbezogener Planungsanlässe kann dies auf der Rechtsgrundlage der §§ 34 und 35 BauGB geregelt werden. Der planungsrechtliche Rahmen bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB reicht aus, um die vorhandenen überwiegend positiven städtebaulichen Strukturen zu erhalten und bietet gleichzeitig ein Maß an Flexibilität, das bauliche Anpassungen an heutige Erfordernisse ermöglicht.

Ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7/62 kann demnach nicht erkannt werden. Für einen Großteil der Flächen sind die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Plangebietes nach derzeitigen Erkenntnissen bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB und in einem untergeordneten Teilabschnitt westlich der Dhünn nach § 35 BauGB gewährleistet.

Für den Teilabschnitt des „Eumuco-Geländes“ an der Josefstraße und umgebende Flächen ist hingegen bereits ein Planerfordernis gegeben. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine stadtverträgliche Einzelhandelsentwicklung gemäß der Planwerke und Konzepte der Stadt Leverkusen sicherzustellen. Das Eumuco-Gelände liegt mit einem flächenmäßig untergeordneten Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7/62. Durch die Festsetzung eines Industriegebietes und eine Umstellung des Bebauungsplans auf die Baunutzungsverordnung 1990 bestehen mit dem Bebauungsplan Nr. 7/62 heute dort in gewissem Umfang Steuerungsmöglichkeiten, die mit der Aufhebung des Bebauungsplans und einer Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB in dieser Form entfallen werden. Einzelhandelsnutzungen könnten möglicherweise nicht ausgeschlossen werden, die eine zentrenschädigende Wirkung entfalten könnten und nach den Vorgaben des Handlungsprogramms Einzelhandel der Stadt Leverkusen und dem Nahversorgungskonzept an diesem Standort unerwünscht sind. Des Weiteren besteht das Planerfordernis in dem Ziel der Sicherung von Flächen für (produzierendes) Gewerbe sowie sonstige unternehmensbezogene Dienstleistungen. Das Planerfordernis ergibt sich neben der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7/62 bereits auch aus der planungsrechtlichen Situation des restlichen Areals, das heute bereits nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Am 05.03.2007 hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 169/I „Eumuco-Gelände/Josefstraße“ beschlossen. ~~Im weiteren Verfahren ist eine Anpassung des Geltungsbereichs an geänderte Rahmenbedingungen beabsichtigt.~~ Auf Grund geänderter Rahmenbedingungen wurde am 27.06.2011 ein erneuter Aufstellungsbeschluss zur Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 169/I und zur Umstellung des Verfahrens auf einen einfachen Bebauungsplan allein mit Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung nach § 9 Abs. 2a BauGB durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen gefasst. Dabei wurde das Planverfahren in Bebauungsplan Nr. 169/I „Syltstraße/Eumuco-Gelände – Steuerung von Einzelhandelsnutzungen“ umbenannt. Der Beschluss wurde am 12.08.2011 öffentlich bekannt gemacht.

7. Flächen mit (Verdacht auf) Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7/62 befinden sich sowohl Flächen mit Bodenbelastungen sowie Bodenverdachtsflächen. Diese Standorte waren zum Zeitpunkt der Bebauungsaufstellung in den Jahren 1964 bis 1966 entweder noch nicht existent bzw. nicht im Altlasten- und Bodenschutzkataster der Stadt Leverkusen erfasst, da letzteres erstmals in den 1980er Jahren aufgestellt wurde.

Gemäß dem Altlastenerlass Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 2005 sind bestehende Bebauungspläne daraufhin zu überprüfen, ob diesbezüglich Konflikte vorliegen und ob „so nicht hätte geplant werden dürfen“ (vgl. Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. - V A 3 – 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 - v. 14.03.2005, Punkt 2.3.5). Durch die Aufhebung des Bebauungsplans entfällt diese Prüfung; sie wird nunmehr auf die Genehmigungsverfahren von Einzelvorhaben verwiesen (vgl. unten).

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7/62 sind folgende Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen im Altlasten- und Bodenschutzkataster der Stadt Leverkusen verzeichnet:

- SE 2057 Ziegelei Bismarckstraße/Moltkestraße: Es handelt sich um eine Altablagerung, die im nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans die Flurstücke 39, 40, 41, 42, 128 und 129/2 (jeweils Flur 28, Gemarkung Wiesdorf) betrifft.
- SE 2081 Schulstandort GGS Regenbogenschule-Sch: Die „Altablagerung“ auf dem Flurstück 306, Flur 33, Gemarkung Wiesdorf ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster als „Altlast/schädliche Bodenveränderung“ geführt.
- SE 2110 Kindergarten Borkumstr.: Die unsachgemäße Materialaufbringung auf dem Flurstück 487, Flur 32, Gemarkung Wiesdorf ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster als „Sanierte Fläche mit Überwachung / Nachsorge“ geführt.
- SE 3020 Steglich/Güterbahnhof: Hierbei handelt es sich um einen Betriebsstandort, der im Geltungsbereich das Flurstück 248, Flur 34, Gemarkung Wiesdorf betrifft.

Darüber hinaus erfasst das Kataster folgende Verdachtsflächen:

- SE 2085 Tankstelle Bismarckstr. 251: Altstandort, der sich auf das Flurstück 341, Flur 32, Gemarkung Wiesdorf beschränkt.
- SE 3010 DB AG – Schlebusch – 9: Es handelt sich um einen Betriebsstandort, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Flurstück 452, Flur 33 betrifft.
- SE 3011 DB AG - Bf Morsbroich – 10: Trassenanlage mit den Güterbahngleisen als Betriebsstandort auf den Flurstücken 124, 127, 129, 131, 185 (jeweils Flur 5, Gemarkung Schlebusch) sowie 155, 248 und 249 (Flur 34, Gemarkung Wiesdorf).
- SE 3017 EMC Stahlverarbeitung Josefstraße: Der Betriebsstandort befindet sich auf den Flurstücken 216, 218, 333, 513, 514, 515, 517 und 518 (jeweils Flur 32, Gemarkung Wiesdorf).
- SE 3036 Eumuco: Es handelt sich um einen Betriebsstandort, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Flurstück 476 und 513 (Flur 32, Gemarkung Wiesdorf) betrifft sowie im weiteren Verlauf an den Geltungsbereich angrenzt.
- SW 2020 Abwasserkanal Dynamit Nobel: Kanaltrasse als Altstandort, die im Geltungsbereich im Straßenraum des Mauspfades und der Kalkstraße geführt wird (Flurstück 632, Flur 31; Flurstück 432, Flur 33; Flurstück 1, Flur 34; Flurstück 188, Flur 34; Flurstück 275, Flur 36; allesamt Gemarkung Wiesdorf).

Unmittelbar benachbart zum Geltungsbereich liegen gemäß dem Altlasten- und Bodenschutzkataster der Stadt Leverkusen folgende Flächen:

- SE 2039 Wuppermann (heute IPL-Gelände): Altstandort, der sich nördlich der Gustav-Heinemann-Straße erstreckt und als sanierte Fläche mit Überwachung/Nachsorge gilt (hier Flurstücke 234, 235, 236, alle Flur 30, Gemarkung Wiesdorf).
- SE 2117 Deponie (Kiesgrube) Heidhöhe: Altablagerung (Verdachtsfläche), die westlich an die Kalkstraße anschließt (hier Flurstück 1, Flur 36, Gemarkung Wiesdorf).
- SE 2154 Chemische Reinigung Manforter Str.: Es handelt sich um einen Betriebsstandort (Verdachtsfläche), der das Flurstück 64, Flur 27, Gemarkung Wiesdorf betrifft.

„Nach § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB, der nach Aufhebung des Bebauungsplans künftig überwiegend zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben heranzuziehen ist und der auch in den Fällen des § 34 Abs. 2 BauGB Anwendung findet, muss ein Vorhaben u. a. den Anforderungen an "gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" entsprechen. Daher ist ein Vorhaben unzulässig, wenn es in einem belasteten Gebiet errichtet werden soll und wenn es schädlichen Einwirkungen aus dem Boden ausgesetzt wird. Besteht der Verdacht auf eine Belastung eines Baugrundstücks (z. B. durch Daten oder Erkenntnisse aus dem Altlasten- und Bodenschutzkataster der Stadt Leverkusen), so ist dem nachzugehen. Bestätigt sich der Verdacht und sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch geeignete Maßnahmen nicht zu gewährleisten, ist das Vorhaben unzulässig. Bei dieser Entscheidung ist die beabsichtigte Nutzung (z. B. Wohn- oder gewerbliche Nutzung) zu berücksichtigen“ (vgl. Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. - V A 3 – 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 - v. 14.03.2005, Punkt 3.1.2.1). In den Fällen nach § 35 BauGB ist analog zu verfahren. Die Bewältigung dieser Problematik kann durch die nachfolgenden Genehmigungsverfahren sichergestellt werden.

Bei zukünftig auf Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilenden Vorhaben, die einen Eingriff in den Untergrund bedeuten, ist somit gewährleistet, dass in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Vorfeld die erforderlichen Untersuchungen durchgeführt werden. Bei Baugenehmigungsverfahren im Bereich von Flächen mit (Verdacht auf) Bodenbelastungen ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Zugleich muss eine intensive Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde (Beprobung, Untersuchungen usw.) erfolgen, sofern Aushubmaterial aus den o.g. Flächen mit (Verdacht auf) Bodenbelastungen entsorgt werden soll. Die Einhaltung von Anforderungen ist ebenfalls über das nachgeordnete Genehmigungsverfahren sichergestellt.

8. Entschädigungsansprüche

Entschädigungsansprüche auf Verlangen der Eigentümer könnten sich wegen des Ablaufs der Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit nur aus Eingriffen in die ausgeübte Nutzung nach § 42 Abs. 3 BauGB in Folge der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7/62 ergeben. Nach dem jetzigen Kenntnisstand werden im Plangebiet jedoch derartige Entschädigungsansprüche nicht bzw. höchstens in geringem Umfang zu erwarten sein. Bislang nicht beanspruchte Baupotentiale des Bebauungsplans Nr. 7/62 werden wegen des Ablaufs der o.g. Frist nach BauGB nicht entschädigungspflichtig. Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB in Folge der Bebauungsplanänderung mit Rechtskraft vom 07.07.2006 zur Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 sind nicht zu erwarten, da dies generell mit einer Eingrenzung von Baumöglichkeiten einhergeht.

Entschädigungsansprüche wegen Vertrauensschaden gemäß § 39 BauGB sind gleichfalls nicht zu vermuten, auch hierzu wird über die Beteiligungsverfahren Sicherheit geschaffen.

9. Planinhalte (Aufhebung)

Die Urkunde des Bebauungsplanes Nr. 7/62 „Gustav-Heinemann-Straße“ wird mit dem Hinweis „Dieser Plan ist aufgehoben“ versehen. Das Aufhebungsverfahren wird durch eine eigene Verfahrensakte dokumentiert.

10. Umweltbericht (Entwurf für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der materiell-rechtliche Planungshorizont ist bei der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7/62 der künftige planungsrechtliche Status gemäß §§ 34 und 35 BauGB. Die konkrete Bewertung kann sich nur auf ein Szenario mit Plausibilitätsvermutungen über die weiteren Entwicklungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stützen, die von einer punktuellen (Weiter-)Entwicklung in geringem Umfang ausgeht. Die Ausgangssituation für die Bewertung des künftigen (möglichen) Umweltzustands ist dabei die heute vorhandene Realnutzung.

10.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes bzw. seiner Aufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 7/62 „Gustav-Heinemann-Straße“ erstreckt sich auf Lagen beiderseits des Straßenzugs zwischen dem Konrad-Adenauer-Platz im Westen und dem Flusslauf der Dhünn im Osten. Der Bebauungsplan diente vorrangig der planungsrechtlichen Vorbereitung einer verkehrlichen Neuordnung des o.g. Hauptstraßenzugs und angrenzender Bereiche.

Der Bebauungsplan wird aufgehoben, hiernach werden Vorhaben nach §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen sein. Das Aufhebungsverfahren wird durchgeführt, weil seine ursprünglichen zentralen Zielsetzungen weitgehend plankonform realisiert worden sind, zugleich er aber in der Vergangenheit wie auch künftig für bauliche Anpassungen an heutige Erfordernisse nicht hinreichend flexibel erscheint. Zudem ist der Geltungsbereich durch andere Bebauungspläne überlagert und überplant worden, er stellt heute ein unzusammenhängendes Planwerk dar. Insgesamt ist das ursprüngliche Planerfordernis nicht mehr erkennbar.

Vor allem aber besteht Handlungsbedarf im Bereich Umwelt bezogen auf Flächen mit (Verdacht auf) Bodenbelastungen sowie im Hinblick auf eine verträgliche Einzelhandelsentwicklung. Dem erstgenannten Handlungsbedarf wird durch das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 7/62, dem zweitgenannten mit dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 169/I „Syltstraße/Eumuco-Gelände – Steuerung von Einzelhandelsnutzen“ Eumuco-Gelände/Josefstraße“ Rechnung getragen.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan bzw. dessen Aufhebung

Für das Schutzgut Mensch sieht das Baugesetzbuch in § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) die Berücksichtigung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit als Belange des Umweltschutzes vor. Konkretere Ziele sind in den Schutzziele für die gesamte biotische und abiotische Umwelt zu sehen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), insbesondere aber in der Vermeidung und Verminderung von gesundheitsschädlichen Immissionen. Gleichwohl sind regenerative Aspekte wie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten mit entsprechenden Freiräumen von Bedeutung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Die relevanten Freiflächen werden unter den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie Landschaft erörtert.

Detaillierte Regelungen zum Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) finden sich im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und den zugehörigen Verordnungen. Insbesondere der im § 50 BImSchG formulierte Planungsgrundsatz zur Zuordnung von Nutzungen unter Immissionsgesichtspunkten ist für die Bauleitplanung von Bedeutung, letztlich findet sich dieser Ansatz in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wieder. Die TA Lärm zielt bei der Vorhabenzulassung auf den Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge ab. Die DIN 18005 benennt für die städtebauliche (Neu-)Planung als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung einen ausreichenden Schallschutz, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

Für diese Risikofaktoren für die menschliche Gesundheit liegen im Geltungsbereich in gewissem Umfang Grundlagen vor. Im Rahmen der Lärminderungsplanung für die Stadt Leverkusen gemäß § 47 a bis f BImSchG wurden Geräuschbelastungen durch den Straßen- und Schienenverkehr an ausgewählten Trassen ermittelt, ein Lärmaktionsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren (Entwurfsstand 29.10.2009). Eine weitere Vorgabe findet sich im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen mit der Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (bezogen auf benachbarte Wohnlagen) im Bereich Sylt-/Borkum-/Josefstraße sowie an der Kalkstraße.

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen findet seine Berücksichtigung insbesondere im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LW NW). So sieht § 1 des novellierten BNatSchG vor: „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Das Baugesetzbuch unterstreicht zudem, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Dazu gehören insbesondere:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie
- die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Letzteres ist im Sinne der städtebaulichen Eingriffsregelung in § 1a Abs. 3 BauGB geregelt.

Zu diesem Schutzgut liegen mit dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln und dem Landschaftsplan der Stadt Leverkusen Vorgaben vor (vgl. auch Kapitel 5). Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt den Freiraumabschnitt zwischen der Güterbahntrasse und dem Flusslauf der Dhünn als „Wald“ mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ sowie als „Regionaler Grünzug“ dar. Der Landschaftsplan der Stadt Leverkusen belegt die o.g. Flächen mit dem Entwicklungsziel für die Landschaft 9 „Erhaltung von Grünflächen“ und setzt das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Dhünn“ (2.2-12) sowie das Naturschutzgebiet FFH „Dhünn“ fest. Des Weiteren beinhaltet der Landschaftsplan weitere Maßgaben bezogen auf die Formen der Endnutzung hinsichtlich der forstlichen Nutzung dieser Flächen.

Auch die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die Europäischen Vogelschutzgebiete finden über den Landschaftsplan der Stadt Leverkusen Eingang in die Umweltprüfung. Im Landschaftsplan ist der Flussraum der Dhünn als Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet) DE-4908-301 „Dhünn und Eifgenbachtal“ als Naturschutzgebiet festgesetzt.

Weiterführende Erhebungen und Auswertungen zum Artenbestand im Betrachtungsraum wurden innerhalb dieses Verfahrens nicht durchgeführt. Die Einschätzung, wie stark das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die Aufhebung des Bebauungsplans gefährdet ist, geschieht deshalb auf Grundlage einer Ortsbegehung und in Bezugnahme auf die o.g. Planwerke.

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) definiert für das Schutzgut Boden als Ziel den langfristigen Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als

- Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,

- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),
- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,
- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,

und fordert den Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen sowie die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten. Zusätzlich macht das Baugesetzbuch den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden zum Ziel der Bauleitplanung (vgl. „Bodenschutzklausel“ § 1a Abs. 2 BauGB). Ebenfalls im Baugesetzbuch enthalten ist die Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Die Einschätzung der Gefährdung dieses Schutzguts stützt sich auf die vor Ort gewonnenen Erkenntnisse. Zusätzlich wird das Altlasten- und Bodenschutzkataster der Stadt Leverkusen (nach Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)) herangezogen (vgl. Kapitel 7).

Umweltschutzbezogene Ziele für das Schutzgut Wasser werden im novellierten Wasserhaushaltsgesetz des Bundes und im Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen definiert (vgl. u.a. § 6 WHG). Hier werden allgemeine Grundsätze für die Gewässerbewirtschaftung formuliert, insbesondere mit dem Ziel einer nachhaltigen Bewirtschaftung.

Detaillierte Zielsetzungen gibt es dabei für oberirdische Gewässer und Grundwasser: „Oberirdische Gewässer sind, soweit sie nicht als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden, so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustands vermieden und ein guter ökologischer und guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird“ (§ 27 WHG).

„Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird, alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden sowie dass ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden; zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.“ (§ 47 WHG).

Rückschlüsse auf die Gefährdung des Schutzguts Wasser waren über den Landschaftsplan der Stadt Leverkusen möglich. Der nachrichtlichen Übernahme des Flächennutzungsplans zufolge ist im Bereich der Dhünn ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorhanden.

Für das Schutzgut Luft/Stadtklima bestimmen das Bundesimmissionsschutzgesetz und die zugehörigen Verordnungen, dass Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie die Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) zu schützen sind sowie dem Entstehen von Immissionen vorgebeugt werden muss. Unter Immissionen werden dabei Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen verstanden (vgl. §§ 1 und 3 BImSchG). Die Luftreinhaltung nach § 47 BImSchG ist insbesondere Gegenstand entsprechender weiterführender Verordnungen ([3922](#). BImSchV). Die TA Luft fordert zudem, dass Techniken und Maßnahmen anzuwenden sind, mit denen die Emissionen in die Luft, das Wasser und den Boden vermieden oder begrenzt werden und dabei ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt erreicht wird (vgl. TA Luft Nr. 5.1.3).

Die Bewertung, wie stark das Schutzgut Luft durch die Aufhebung des Bebauungsplans gefährdet ist, konnte u.a. auf Basis vorliegender Daten geschehen. Zu diesen Informationen zählen die Ergebnisse des Luftschadstoff-Screening NRW bzw. der Luftmessstation Leverkusen des Landes NRW. Diese Station liegt südwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an der Manforter Straße. Des Weiteren wurde das lufthygienische Fachgutachten „Analyse der lufthygienischen Belastungssituation im Umfeld der A3 zwischen dem AK Leverkusen und der AS Leverkusen“ herangezogen, das für die Ausbauplanungen zur Bun-

des Autobahn BAB 3 im Auftrag des Straßenbaulastträgers erstellt worden ist. Hierbei erfolgte eine Simulation der Belastungssituation im Umfeld der geplanten Baumaßnahme an der BAB 3 und der Bewertung anhand der Grenzwerte der 22. (heute 3922.) BImSchV. Ein Luftreinhalteplan oder ein Aktionsplan gemäß § 47 BImSchG liegen nicht vor.

Ziele bezogen auf das Stadtklima werden im Landschaftsgesetz NW gesetzt. Dazu gehört die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas und dass unvermeidbare Beeinträchtigungen auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern sind (vgl. § 2 Landschaftsgesetz NW). § 1 Abs. 5 BauGB fordert eine städtebauliche Entwicklung und Bauleitplanung und einen verantwortungsbewussten Umgang des Städtebaus mit dem Klima.

Inwiefern die Ziele für die Schutzgüter Luft und Klima durch die Aufhebung des Bebauungsplans beeinträchtigt werden könnten, wurde auf Basis vorhandener Orts- und Sachkenntnis eingeschätzt. Des Weiteren wurde der Landschaftsplan herangezogen.

Für das Schutzgut Landschaft finden sich Regelungen im Bundesnaturschutzgesetz und im Landschaftsgesetz des Landes NW, die hinwirken auf Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund 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 (vgl. § 1 BNatSchG und § 1 LG NW). Die Aufnahme der Landschaft in den Belangekatalog des Umweltschutzes betont deren Bedeutung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB). Den Bauleitplänen wird die Aufgabe zugewiesen, die Gestalt des Landschaftsbildes zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Eingriffe in das Landschaftsbild fallen zudem in den Bereich der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB). Die Abschätzung zur Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist unter Heranziehung des Landschaftsplans der Stadt Leverkusen über eine Ortsbegehung und Aufnahme der vorhandenen Landschaftsmerkmale geschehen.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist in § 1 Abs. 7d) BauGB in den Katalog der Umweltbelange aufgenommen. Neben den Zielen des Denkmalschutzes (vgl. DSchG NW) gilt es insbesondere negative umweltbezogene Auswirkungen durch Überbauung, Immissionen etc. auf die Kultur- und Sachgüter zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich bzw. benachbart hierzu liegen, wie auch den nachrichtlichen Übernahmen des Flächennutzungsplans zu entnehmen ist, mehrere förmlich unter Schutz gestellte Denkmale: Städtisches Berufskolleg an der Bismarckstraße und Lindenhof an der Weiherstraße (antellig im Geltungsbereich gelegen) einschließlich Freiflächen, die Kath. Kirche St. Josef an der Josefstraße sowie weitere Denkmale in benachbarten Lagen zum Geltungsbereich südlich der Scharnhorststraße, an der Kalkstraße und in der nördlichen Grünfläche zwischen Güterbahntrasse und Dhünn (vgl. Kapitel 5).

Neben den einzelnen Schutzgütern sind auch die Wechselwirkungen unter ihnen zu berücksichtigen.

10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet liegt in einem Ungunstraum mit verdichteter Bebauung und hoher Versiegelung.

Schutzgut Mensch: Weite Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7/62 sind erheblich durch Immissionen beeinträchtigt, die insbesondere von der Gustav-Heinemann-Straße (L 290), der Autobahn A3 und den beiden Bahntrassen (Bahnstrecke Köln-Wuppertal sowie Güterbahntrasse) ausgehen. Die Konfliktsituation in einer gewerblich-wohnbaulichen Gemengelage beeinflusst die Lebensqualität für die Anwohner ebenfalls negativ.

Im Rahmen der gesetzlich geregelten *Lärminderungsplanung* gemäß § 47 a bis f BImSchG wurde eine *Lärmkartierung* mittels Berechnungen durchgeführt. In der ersten Stufen der Lärminderungsplanung wurden die besonders lärmrelevanten Bereiche erfasst. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7/62 zählen hierzu die o.g. Hauptverkehrsstraßen und Hauptschienenverkehrsstraßen, wobei die Güterbahnlinie auf Grund des dortigen Zugaufkommens erst in einer zweiten späteren Stufe betrachtet wird.

An den o.g. Verkehrsstraßen wurden in einzelnen Abschnitten die Auslösepegel zur Lärmaktionsplanung überschritten ($L_{DEN} > 70$ dB(A) als gemittelter 24-Stunden-Pegel mit Nacht- und Abendzuschlägen sowie $L_{Night} > 60$ dB(A) als gemittelter Nachtpegel von 22.00 bis 06.00 Uhr; jeweils an Wohnungen, Schulen, Krankenhäusern oder anderen schutzwürdigen Gebäuden). Für diese Abschnitte ~~befindet sich ein~~ zwischenzeitlich der Lärmaktionsplan (Ratsbeschluss Entwurfsstand vom 21.10.2009/2011) mit Teilaktionsplänen im Aufstellungsverfahren. Planungsrechtliche Festlegungen, die im Aktionsplan bzw. seinen Teilplänen vorgesehen werden können, sind künftig bei raumbezogenen Maßnahmen zu berücksichtigen (vgl. § 47d Abs. 6 i.V. mit § 47 Abs. 6 BImSchG).

- „Teilaktionsplan Lev.-2008-5a: ~~Bereich Straße 7a~~, Gustav-Heinemann-Straße (L 290), westl. Bahnhof Lev.-Schlebusch; Manfort“ (= Abschnitt zwischen Autobahn A3 und Bahntrasse Köln-Wuppertal)
- „Teilaktionsplan Lev.-2008-5b: ~~Bereich Straße 7b~~, Gustav-Heinemann-Straße (L 290), östl. Bahnhof Lev.-Schlebusch (Moosweg); Manfort“ (= Abschnitt zwischen Schulstandort an der Scharnhorstraße und Güterbahntrasse)
- „Teilaktionsplan Lev.-2008-10: ~~Bereich Schiene 5~~, Strecken-Nr. 2730, Bf. Schlebusch, Kunstfeldstraße/Moosweg; Manfort“ (= Flächen an der Bahntrasse Köln-Wuppertal (Josefstraße, Gustav-Heinemann-Straße, Kunstfeldstraße).

Als Maßnahmenpotenziale werden derzeit in den ~~in Aufstellung befindlichen~~ Aktionsplänen vorgeschlagen:

- überwiegend verkehrsplanerische, verkehrssteuernde, bauliche sowie technische Veränderungen an der Lärmquelle (z.B. Verkehrslenkung, Änderung des Fahrbahnbelags, „Flüsterbremsen“ im Schienenverkehr), die i.d.R. nicht Gegenstand eines Bebauungsplans sind, oder
- Eingriff in den Ausbreitungsweg des Lärms durch die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Bahntrasse Köln-Wuppertal. Letztere Maßnahme ist im Aktionsplan noch nicht weiter konkretisiert. Für einen effizienten Lärmschutz ist diese möglichst nah an der Lärmquelle und damit unmittelbar an der Bahntrasse zu erwarten. Sie wäre damit Gegenstand eines Planfeststellungs-/Plangenehmigungsverfahrens nach Fachplanungsrecht.

Zudem werden in den o.g. Teilaktionsplänen auch passive Lärmschutzmaßnahmen (hier Schalldämmung am Gebäude) als Möglichkeiten zur Lärminderung benannt.

Diese können einerseits als Festsetzungen zum Immissionsschutz in einem Bebauungsplan geregelt werden. Im Bebauungsplan Nr. 7/62 aus den 1960er Jahren sind hierzu bislang keine Festsetzungen enthalten. Hierfür würde eine Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage noch zu erstellender Lärmgutachten und Festsetzungen zum passiven Lärmschutz notwendig.

Andererseits wird im Rahmen der Baugenehmigung eines Vorhabens nach § 34 BauGB unmittelbar sichergestellt, dass Gebäude einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben (vgl. § 18 Abs. 2 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NRW). Diese allgemeinen Anforderungen beziehen sich auch auf bestimmte Bauteile (z.B. Lüftungsanlagen) und gelten sowohl für Außenlärm als auch für Lärm von anderen Nutzungseinheiten innerhalb eines Gebäudes. Der Nachweis des Schallschutzes wird dabei im vereinfachten und im normalen Genehmigungsverfahren Bestandteil der Bauvorlagen.

Ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB für das Fortbestehen und die Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/62 besteht in Anbetracht der Steuerungsmöglichkeiten im Baugenehmigungsverfahren nicht. Ein Planverfahren mit der Zielsetzung, das Wohnen beiderseits der

Autobahn aus Lärmschutzgründen auszuschließen, ist derzeit nicht mit der Bestandsgarantie nach Art. 14 Grundgesetz (GG) vereinbar.

Bezogen auf die dargelegten Lärmbelastungen durch die überörtlichen Verkehrsstrassen sind mit der Planaufhebung demnach voraussichtlich keine negativen Auswirkungen verbunden. Maßnahmen des passiven Lärmschutzes bei nachträglichen Neu- und Umbaumaßnahmen und damit die Entstehung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt. Wegen des begrenzten Umfangs an Neubau- oder Umbaumaßnahmen in diesem baulich überwiegend realisierten Teilraum wird die Verlagerung in das Baugenehmigungsverfahren als angemessenes Vorgehen eingeschätzt.

Der Bebauungsplan Nr. 7/62 trifft Regelungen zu Lärmimmissionen durch eine Zuordnung der Nutzungen z.B. von Wohnen und Gewerbe untereinander mittels Ausweisung von Gebietstypen der BauNVO. Zusätzliche textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungsarten innerhalb der Baugebiete werden für Vorhaben in den Industrie- und Gewerbegebieten sowie für eine Wohnnutzung in den festgesetzten Kerngebieten in Nachbarschaft zur Autobahn A3 getroffen (vgl. Kapitel 6.2).

Zudem sind entlang der Hauptachse „Gustav-Heinemann-Straße“ Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise festgelegt, die die Entstehung einer Riegelbebauung ermöglichen und damit einen Immissionsschutz für rückwärtig gelegene Bereiche herbeiführen können (vgl. oben).

Bezogen auf den Immissionsschutz gilt nach Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 34 BauGB grundsätzlich das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme für die Wohn- und Gewerbeentwicklung, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen bei der Vorhabenzulassung gewahrt bleiben. Da mit der Aufhebung in den meisten Fällen derzeit eine Beurteilung nach § 34 Abs. 2 BauNVO mit dem Ergebnis des bisherigen Gebietstyps erfolgt, wird weder das mögliche Nutzungsspektrum noch der Schutzmaßstab verändert. Zum Teil wird sich das zulässige Nutzungsspektrum hinsichtlich des möglichen Störgrads sogar reduzieren und damit positiv verändern. Hier sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

In den Teilbereichen, die derzeit nach § 34 Abs. 1 BauGB als Gemengelagen einzustufen sind, findet zum Teil ein enges Nebeneinander von gewerblicher Nutzung einerseits sowie von Wohnen und sozialen Infrastruktureinrichtungen andererseits statt. Damit treffen besonders schutzwürdige Nutzungen auf Nutzungen mit einem höheren Störgrad. In den in Kapitel 6 benannten Lagen zeichnen sich derzeit keine strukturellen Veränderungen ab. Künftig müssen sich die Nutzungen im Rahmen der vorhandenen Vorbelastungen einfügen: Wohnungsbauvorhaben fügen sich ein, wenn sie nicht stärkeren Belastungen ausgesetzt sind wie die Wohnnutzung im Bestand, künftige gewerbliche Nutzungen brauchen gegenüber der hinzukommenden Wohnnutzung nicht mehr Rücksicht zu nehmen als gegenüber der bereits vorhandenen Wohnnutzung (vgl. Battis/Krautzbeger/Löhr (2009): BauGB-Kommentar S. 455). Von einer generellen Verschlechterung muss also nicht ausgegangen werden, da sich Gewerbenutzungen mit höheren Belastungen nicht einfügen werden. Für die Weiterentwicklung bestehender Nutzungen gilt das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Die Einhaltung der Umweltschutzvorschriften für Vorhaben, die nach TA-Lärm zu beurteilen sind, wird im konkreten Genehmigungsverfahren sichergestellt. Im Zulassungsverfahren von Vorhaben in diesem erheblich vorbelasteten städtischen Teilraum wird eine intensive Abstimmung gewährleistet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Flora und Fauna haben sich im Betrachtungsraum an die anthropogen überprägte Stadtlandschaft angepasst. Die Grünflächen am östlichen Rand des Geltungsbereichs haben einen höheren Stellenwert bezogen auf den Natur- und Landschaftsschutz. Hierauf wurde u.a. mit den o.g. Unterschutzstellungen reagiert. Positiv zu bewerten ist in den Binnenlagen die vorhandene Durchgrünung des Verkehrsraums und eine Begrünung privater Hausgärten. Diesbezüglich bestehen Festsetzungen im Bebauungsplan.

In Zusammenhang mit der fortschreitenden Überprägung des natürlichen Lebensraums durch anthropogene Faktoren ist die Artenvielfalt sowohl bei Tieren als auch bei Pflanzen bereits stark eingeschränkt. Eine Ausweitung der baulichen Nutzung kann eine weitere Rücknahme bepflanzter privater Flächen bewirken; das relativ geringe zusätzliche bauliche Potential spricht allerdings für eine auf Einzelfälle beschränkte Beeinträchtigung. Dadurch könnten im Einzelfall auch zusätzliche, heute nicht quantifizierbare Eingriffe nach § 1a Abs. 3 BauGB entstehen, die über das bisher Zulässige im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB hinausgehen können.

Um die wertvollen Waldbestände im Ostteil des Betrachtungsraums zu schützen, untersagt der Landschaftsplan eine Umwandlung in Nadelwald und setzt eine naturnahe Bewirtschaftungsform fest, die auf eine Schaffung höhen- und altersgestufter Baumbestände ausgerichtet ist. Gleichfalls wird durch die Unterschutzstellungen u.a. eine Sicherung des Dhünntals als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung für die Flora und Fauna gewährleistet. Aus den genannten Gründen sind mit der Aufhebung des Bebauungsplans in diesem Teilbereich derzeit keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie keine Eingriffe nach § 1a Abs. 3 BauGB zu erwarten.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, u.a. zum Ausgleich von Eingriffen nach heutigem Planungsrecht (§ 1a Abs. 3 BauGB), wurden zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung nicht festgesetzt. Mit der Planaufhebung entfallen diesbezüglich auch keine Vorgaben. Negative Auswirkungen sind mit der Planaufhebung daher nicht verbunden.

Schutzgut Boden: Der Boden im Betrachtungsraum besteht aus reliefarmen schluffartigen Hochflutlehmen. Zudem ist der untere Talabschnitt des Mutzbaches aus den Bodenschichten ablesbar. Die Verkehrsbauwerke sowie die dicht gehaltene bauliche Nutzung haben zu einem hohen Versiegelungsgrad und einer weitgehenden Urbanisierung der Niederterrasse geführt. Die intensive Nutzung der Gebäudefreiflächen und Stoffeinträge aus der Umwelt haben zudem eine physikalische (Verdichtung) und chemische (Stoffanreicherung) Veränderung mindestens in den obersten Bodenschichten geführt. Im Altlasten- und Bodenschutzkataster der Stadt Leverkusen sind zudem mehrere Flächen mit (Verdacht auf) Bodenbelastungen enthalten (vgl. Kapitel 7), die auch für die Gesundheit des Menschen ein besonders relevantes Gefahrenpotential darstellen. Für den Bodenhaushalt von Bedeutung sind die zusammenhängenden, verhältnismäßig naturbelassenen Grünflächen im Osten des Plangebiets.

Auf Grund des bereits erreichten hohen Versiegelungsgrades und der erwarteten punktuellen Anpassungen und Ergänzungen des Bestandes ist nicht mit einer erheblichen Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung und Versiegelung zu rechnen. Gleichwohl zerstört jede zusätzliche Versiegelung die natürlichen Strukturen des oberflächennahen Bodens und verhindert auf diese Weise, dass der Boden seine natürlichen Funktionen wahrnimmt (Stoffumsätze, Versickerungsfläche, Lebensraum für Tiere und Pflanzen etc.). Innerhalb der Flächen mit (Verdacht auf) Bodenbelastungen sind bei Vorhaben im Rahmen des Bauantragsverfahrens entsprechende Untersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde vorzunehmen (vgl. Kap. 7).

Schutzgut Wasser: Als naturbelassene oder veränderte Oberflächengewässer ragt der Lindenhof-Teich (Weiherstraße) mit der Funktionszuweisung eines Regenbeckens (FNP) in das Plangebiet hinein, die Dhünn liegt mit ihrem Flussraum anteilig im Geltungsbereich. Der verrohrte Lauf des Mutzbachs und der Teich am Friedrich-Bergius-Platz, jeweils im Bereich westlich der Autobahn A3 gelegen, sind als unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Gewässer zu beachten. Der bereits erwähnte hohe Grad der Versiegelung hat zu einem erhöhten Abflussgrad bei Niederschlagswässern und zu einem verhältnismäßig geringen Beitrag zur Grundwasseranreicherung geführt. Der Wasserhaushalt ist durch den hohen

Versiegelungsgrad und durch das von menschlichem Handeln beeinflusste Mikroklima erheblich verändert.

Zusätzliche relevante Beeinträchtigungen sind angesichts der begrenzten baulichen Entwicklungspotentiale nicht mehr zu erwarten. Gleichwohl stellt der Wegfall jeder Freifläche immer eine zusätzliche Verschlechterung der Möglichkeiten der Versickerung von Regenwasser dar. Die Anforderungen an den Hochwasserschutz werden durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Dhünn nach LWG NW (siehe nachrichtliche Übernahme im FNP) sowie die daran geknüpften Regelungen sichergestellt.

Schutzgut Luft/Stadtklima: Die *Luft* ist im städtischen Betrachtungsraum erheblich durch Emissionen des Verkehrs sowie aus Haushalten und gewerblichen Betrieben belastet. Insbesondere der Westabschnitt des Geltungsbereichs ist verkehrsbedingt erheblich lufthygienisch vorbelastet. Ergebnisse zur Belastungssituation liegen aus dem Luftschadstoff-Screening an der Luftmessstation Leverkusen-Manfort des LANUV NW vor. Ein Planerfordernis zur Luftreinhaltung nach BImSchG (z.B. Luftreinhalte-/Aktionsplan) besteht derzeit noch nicht. In einem lufthygienischen Fachgutachten aus dem Jahr 2008 („Analyse der lufthygienischen Belastungssituation im Umfeld der Autobahn A3 zwischen dem Autobahnkreuz Leverkusen und der Autobahnanschlussstelle Leverkusen“) wird auf der Grundlage von Simulationen zudem eine problematische Luftschadstoffsituation mit Überschreitungen der gesetzlichen Luftschadstoffgrenzwerte gemäß 22. (heute 39.) BImSchV für den westlichen Abschnitt des Plangebietes dargelegt. Besonders problematisch ist die Belastung durch Stickstoffdioxid (NO₂), insbesondere verursacht durch die Autobahn A3. Punktuell bestehen Grenzwertüberschreitungen im Bereich der PM₁₀-Belastung. Neben den Verkehren auf der Autobahn A3 werden auch die lokalen Durchgangs- und Zielverkehre als Ursachen genannt. Aus lufthygienischer Sicht sind die bestehenden Freiflächen und Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans von besonderer Relevanz, die insbesondere für „Verdünnungseffekte“ im Umfeld der Autobahn A3 sorgen.

Das durch anthropogene Faktoren veränderte *Stadtklima* ist gekennzeichnet durch höhere Temperaturen, geringere Verdunstung und geringere Luftfeuchte sowie einer durch Luftverschmutzung und Ozon veränderte Strahlungsbilanz. Die stärkere Rauheit der Oberfläche hat zu lokal extremeren Windverhältnissen geführt – einer verglichen mit dem Umland generell niedrigeren mittleren Windgeschwindigkeit stehen kleinräumig an Gebäudekanten zu beobachtende deutlich höhere Windgeschwindigkeiten (Düseneffekt) gegenüber. Zeitweise sind eine hohe Wärmebelastung durch Schwüle und ein feuchter Niederdunst zu beobachten.

Menschen können durch die oben dargestellten veränderten *lufthygienischen und kleinklimatischen* Bedingungen gesundheitlich beeinträchtigt werden.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7/62 kann im Betrachtungsraum die Belastung mit Schadstoffen aus Haushalten und Gewerbe mit einer möglichen punktuellen Intensivierung in begrenztem Umfang zunehmen. Zudem können sich aber die Luftschadstoffbelastungen durch den motorisierten Verkehr, insbesondere verursacht durch den geplanten und nicht in diesem Verfahren zu regelnden Ausbau der Autobahn A3, weiter erhöhen. Die hierdurch erforderlichen Maßnahmen zur Luftreinhaltung und zur künftigen Einhaltung der Grenzwerte sind grundsätzlich aber dem Planfeststellungsverfahren zu dieser Verkehrsmaßnahme zu überlassen. Technische Fortschritte bei Produktionsprozessen, in der Heiztechnik und im Fahrzeugbau lassen allerdings auch eine Vermeidung und Verringerung von Emissionen zu.

Die o.g. lufthygienisch bedeutsamen Baulücken (insbesondere Flächen im Kreuzungsbereich Gustav-Heinemann-Straße/Stixchesstraße; Blockrandbereich) können sowohl auf der Grundlage des heute noch rechtsverbindlichen Bebauungsplans, aber auch nach dessen Aufhebung und einer planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB weiterhin geschlossen

werden. Um aus Gründen der Luftreinhaltung diese Flächen einer Bebauung zu entziehen, wäre eine Überplanung der Flächen nach BauGB notwendig. Die Belange des Umweltschutzes (hier Luftqualität/Klima) sind gegenüber den Belangen der Eigentümer und den Belangen des Städtebaus abzuwägen.

Wegen

- der Tatsache, dass diese Baurechte zur Blockrandschließung nicht als Ursache der Luftschadstoffbelastung gelten können,
- der umfänglichen Eingriffe in das Eigentum und einem damit ausgelösten Planungsschaden nach BauGB und
- vor dem Hintergrund fehlender integrativer Planungen zur Luftreinhaltung, die mit Maßnahmen nachweislich nicht ebenfalls zur Erreichung der Ziele der Luftreinhaltung geführt hätten,

wird den Belangen der Eigentümer gefolgt. Zudem ist eine Vervollständigung der Blockrandbebauung städtebaulich gewünscht und soll wegen ihrer positiven lärmschützenden Effekte unterstützt werden.

Die weiteren begrenzt vorhandenen Baupotentiale sind auf Einzellagen über das gesamte Betrachtungsgebiet verteilt. Zudem sind bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB an den Standorten überwiegend Baukörper in offener Bauweise möglich.

Von den Die beiden städtischen Grünflächen in Binnenlage (öffentlich nutzbare Freifläche des Infrastrukturstandortes an der Syltstraße und Verkehrsfläche mit Grüngestaltung am Mauspfad) werden nach heutigem Kenntnisstand die Fläche an der Syltstraße/Borkumstraße ihre lufthygienische und klimatische Wirkung behalten (vgl. auch Kapitel 6). Einer (umfänglicheren) Bebauung der erst genannten Fläche stehen u.a. auch die fachrechtlichen Maßgaben des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) wegen der Lage in der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone sowie die möglichen Rückwirkungen des geplanten Ausbaivorhabens zur Autobahn A3 (z.B. zusätzlicher Flächenbedarf) entgegen. Für die o.g. kleinmaßstäbliche Freifläche am Mauspfad wurde zwischenzeitlich seitens eines Investors das Interesse zur Bebauung bekundet. Die lärmschützende Wirkung einer Bebauung und eine Innentwicklung sind dem Verlust einer lufthygienisch und ökologisch bedeutsamen Fläche hier vorzuziehen (vgl. auch oben).

Ein Teil der Grünflächen zwischen Güterbahntrasse und Dhünn, der als Frischluftschneise fungiert, kann diese Funktion weiterhin übernehmen, da in Folge der Aufhebung des Bebauungsplans keine Veränderung gegenüber der heutigen Situation zu erwarten ist. Insbesondere die Festsetzungen des Landschaftsplanes tragen zu einer Sicherung der Grünflächen bei.

Das stark belastete Mikroklima wird aller Voraussicht nach nicht mehr wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Insbesondere kann eine Negativentwicklung durch eine Erhaltung bestehender Grünstrukturen beeinflusst werden.

Schutzgut Landschaft: Die Landschaft ist nahezu vollständig durch verkehrliche Anlagen und Gebäude sowie deren Nebenanlagen überprägt, sie ist zur Stadtlandschaft geworden. Die geomorphologischen Strukturen sind den baulichen Belangen angepasst worden, die technischen Landschaftselemente haben die ökologischen zurückgedrängt. Im Osten des Betrachtungsraums finden sich kleinere Waldflächen sowie die Talauen des Dhünnbaches.

Die landschaftlich wertvollen Flächen im östlichen Teil des Betrachtungsraums werden u.a. über entsprechende Festsetzungen im Landschaftsplan (vgl. Kapitel 5) gesichert. Daher sind keine negativen Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans sowie Eingriffe nach § 1a Abs. 3 BauGB zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Denkmalpflegerische Belange sind im Geltungsbereich am Bildungsstandort (Städtisches Berufskolleg) an der Bismarckstraße, am Lindenhof an der Weiherstraße (mit Freiräumen anteilig im Geltungsbereich gelegen), am Standort der Kirche St. Josef an der Josefstraße sowie an den zum Geltungsbereich benachbart gelegenen Standorten von Denkmälern betroffen (vgl. Kapitel 5 und 6).

Erhebliche Auswirkungen sind mit der Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, da für die hier zu betrachtenden Wirkfaktoren auf dieses Schutzgut wie zusätzliche Emittenten oder städtebauliche Weiterentwicklung keine erheblichen negativen Veränderungen veranlasst werden (vgl. Kapitel 6.1). Nach Aufhebung des Bebauungsplans bestehen weiterhin die denkmalschutzrechtlichen Genehmigungspflichten nach Denkmalschutzgesetz (DSchG NW).

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind, soweit nicht bereits oben erörtert, in dem bereits weitgehend bebauten Innenbereich nicht zu erwarten.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Mit einer Durchführung der Planung und damit einer zukünftig nach §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilenden planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben sind die bereits unter Punkt a) ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. So werden z.B. Anbauten an bestehende Gebäude, die Neuerrichtung von Gebäuden, die Umnutzung von Flächen und Gebäuden möglich. Neben der Intensivierung der baulichen Nutzung sind auch ein Rückbau von Gebäuden und eine Rücknahme der versiegelten Bodenflächen denkbar. Eine genauere Prognose der zukünftigen baulichen Entwicklung nach Aufhebung des Bebauungsplans und deren Umfang ist nicht möglich, die wesentlichen Baupotentiale wurden aufgezeigt.

Erweiterungen und bauliche Veränderungen an Gebäuden und Verkehrsbauwerken, die weitere Zunahme des Verkehrs oder Verstärkung der gewerblichen Produktion im Betrachtungsraum könnten mit zusätzlichen (negativen) Umweltauswirkungen verbunden sein. Allerdings ist der absehbare Umfang begrenzt und die Auswirkungen auf die Schutzgüter, die mit der Änderung der planungsrechtlichen Grundlage verbunden sein können, nach aktueller Kenntnislage unerheblich.

Lediglich bei einer Überbauung der Freiflächen, die im Plangebiet als Gemeinbedarfsflächen (Syltstraße/Borkumstraße, westlicher Abschnitt) und als Verkehrsflächen mit Grüngestaltung (Mauspfad) festgesetzt sind, wären geringe Umweltauswirkungen möglich, weil in einem stark vorbelasteten Raum weitere kleine, aber klimaökologisch und lufthygienisch wertvolle Freiflächen wegfallen würden. Die genannten Flächen liegen jeweils in städtischem Eigentum, Änderungsabsichten zeichnen sich nicht ab für die Freifläche am Straßenzug Mauspfad ab. Zudem Für die Fläche im Bereich Syltstraße/Borkumstraße stehen in Teilen fachrechtliche Gründe (Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone an der Autobahn A3 nach FStrG; geplantes Ausbaivorhaben der Autobahn A3 mit noch einzuleitendem Planfeststellungsverfahren) entgegen, die einen Erhalt dieser Fläche erwarten lassen.

Die weiterhin mögliche Schließung von Baulücken insbesondere am Hauptstraßenzug ist aus lufthygienischer und klimatologischer Sicht zwar negativ zu bewerten, hat aber positive lärmschützende Effekte und entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen geschlossener Raumkanten in diesem Bereich.

Eine Nicht-Durchführung der Planung würde die Aufrechterhaltung der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 7/62 bedeuten. Die bestehenden, nicht ausgeschöpften baulichen Potentiale könnten weiterhin durch Bauvorhaben genutzt werden. Im Wesentlichen ergeben sich dadurch keine Unterschiede zu der vorgenannten Prognose. Die Festsetzungen zu den o.g. Freiflächen wären verbindlich und könnten – im Gegensatz zum vorgenannten Szenario – keiner anderen baulichen Nutzung zugeführt werden.

Bei Nichtdurchführung der Aufhebung bleibt aber insbesondere das Problem der vorhandenen Bodenbelastungen bzw. des Verdachtes hierauf unbewältigt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans lagen keine entsprechenden Hinweise bzw. Bodenbelastungen nicht vor, so dass der Bebauungsplan weder eine entsprechende Kennzeichnung noch ge-

gegebenfalls notwendige Festsetzungen trifft. Bei Nichtdurchführung der (Aufhebung als) Planung besteht seitens der Stadt Leverkusen eine weitere Nachforschungspflicht (Beauftragung und Finanzierung von Gutachten) sowie die Pflicht zur Änderung des Bebauungsplans.

c) Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Angesichts der geringen Effekte für die Umwelt, die aus der Aufhebung resultieren, sind weitere Maßnahmen nicht angezeigt.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich nicht um eine Planung im engeren Sinne, sondern um die Überführung aus dem beplanten Zustand in eine planerische Ersatzvorschrift nach BauGB handelt, wurden grundsätzlich keine Alternativen zur Aufhebung des Bebauungsplans untersucht. Sofern durch das Aufhebungsverfahren ein Planerfordernis entsteht, wurde das zu verfolgende planungsrechtliche Verfahren (Aufstellung eines Bebauungsplans) aufgezeigt.

e) Beschreibung der unter Umständen verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen

Durch das Planverfahren ändern sich die Negativauswirkungen nicht erheblich. Das Plangebiet ist ein innerstädtischer, zum Teil verdichteter Bereich und hat unabhängig davon, ob die Bebauung nach § 30 BauGB oder § 34 BauGB ermöglicht wird, allein schon durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung den Verlust von Bodenfunktionen Negativauswirkungen.

10.3 Zusätzliche Angaben

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Prüfung der umweltrelevanten Aspekte erfolgte aufgrund der Analyse der Ziele und Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, einer vergleichenden Gegenüberstellung der vorhandenen Bebauung/Nutzung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der planungsrechtlich zu erwartenden baulichen Entwicklung im Plangebiet sowie anhand von Ortsbesichtigungen, dem Studium von Kartenmaterial und vorhandener Untersuchungen bzw. Gutachten und Planungen. Technische Verfahren wurden nicht eingesetzt.

Über die im Plangebiet bekannten Bodenbelastungen bzw. Verdachtsflächen liegen zum Teil nur Abschätzungen vor. Bei künftig anstehenden Vorhaben und Eingriffen in den Untergrund sind diese Standorte durch die Eigentümer bzw. Antragsteller weitergehenden Untersuchungen in Bezug auf Belange des Bodenschutzes zu unterziehen.

b) Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen - Monitoring

Erhebliche Umweltauswirkungen sind mit der Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten; somit ergibt sich für die Überwachung der Umweltauswirkungen i.S. des § 4 c BauGB kein unmittelbares Handlungserfordernis. Ungeachtet dessen sind bei den Flächen mit (Verdacht auf) Bodenbelastungen bei Baumaßnahmen, Nutzungsänderungen oder Eingriffen in den Untergrund weitergehende Untersuchungen vorzunehmen. Weiterhin bestehen auf der Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes Überwachungspflichten sowie Planungspflichten im Bereich der Lärminderungsplanung und gegebenenfalls der Luftreinhaltung.

Des Weiteren sind die beteiligten Behörden gesetzlich verpflichtet, die Stadt Leverkusen in Bezug auf die ihnen vorliegenden und im Rahmen der gesetzlichen Aufgabenerfüllung anfallenden Erkenntnisse über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen zu unterrichten.

c) Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 7/62 „Gustav-Heinemann-Straße“ soll aufgehoben werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist im dann ehemaligen Geltungsbereich auf Grundlage der §§ 34

und 35 BauGB zu beurteilen. Hierdurch werden keine neuen Spielräume für erhebliche städtebaulichen Veränderungen eröffnet. Lediglich die Inanspruchnahme von Freiflächen in Binnenlage (z.B. öffentlich nutzbare Freifläche an der Borkumstraße, festgesetzt als Gemeinbedarfsfläche) würde eine nennenswerte zusätzliche Bebauung bedeuten. Eine derartige Entwicklung zeichnet sich aus heutiger Sicht jedoch für die bisher als Verkehrsfläche mit Grün-gestaltung festgesetzte kleinmaßstäbliche Fläche am Straßenzug Mauspfad im Sinne einer Arrondierung nicht ab.

Die Flächen mit (Verdacht auf) Bodenbelastung sind bei gegebener Veranlassung (z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens) weitergehend zu untersuchen. Bei entsprechenden Genehmigungsverfahren sind die betreffenden Behörden zu beteiligen. Auch den Erfordernissen des Immissionsschutzes (z.B. Lärmschutz am Gebäude) sind im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung) oder anderweitigen Fachplanungen Rechnung zu tragen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund der beabsichtigten Aufhebung des Bebauungsplanes keine umfänglichen nachteiligen und somit keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

11. Auswirkungen der Aufhebung und Abwägung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7/62 „Gustav-Heinemann-Straße“ ändert sich die Beurteilungsgrundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans. De facto sind damit planungsrechtlich nur geringfügige Änderungen verbunden. Die Auswirkungen der Planung sind umfassend untersucht worden und nach Prüfung der Umweltbelange und der umweltbezogenen Auswirkungen ist die größere Flexibilität für künftige Anpassungen an dieser Stelle dem bestehenden Bebauungsplan vorzuziehen. Hierdurch wird der Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und auch den sich wandelnden Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen. In Einzelfällen werden Umbauten, Anbauten und Neubauten möglich, die höchstens leicht über das gemäß des Bebauungsplans zulässige Maß der baulichen Nutzung hinausgehen und dementsprechend mit nur geringen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbunden sind. Ein Planerfordernis auf Grund der Umweltbelange liegt demnach nicht vor.

Eingriffe nach § 1a Abs. 3 BauGB sind bislang auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zulässig, der nun folgende planungsrechtliche Status der Flächen nach § 34 BauGB macht einen Ausgleich künftiger Eingriffe im bebauten Zusammenhang nicht erforderlich (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7/62 wären in ausgewählten Bereichen auch Einzelhandelsnutzungen (auch oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit) zulässig, die eine zentrenschädigende Wirkung entfalten könnten und einer Gewerbeflächenentwicklung entgegenstünden. Eine Beschränkung und verträgliche Steuerung kann daher nur auf der Grundlage eines gesonderten, bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens (Bebauungsplan Nr. 169/I „Syltstraße/Eumuco-Gelände – Steuerung von Einzelhandelsnutzungen“ Eumuco-Gelände/Josefstraße“ in Aufstellung) erfolgen.

12. Planvollzug und Kosten

Es entstehen keine investiven Kosten durch die Aufhebung des Bebauungsplans. Mögliche Entschädigungsansprüche insbesondere wegen Vertrauensschaden nach § 39 BauGB (vgl. Kapitel 8) sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu befürchtenerwarten.

Leverkusen
Im Auftrag

gez.
Petra Nordhorn