

**Aufhebung**  
**Bebauungsplan Nr. 7/62**  
**„Gustav-Heinemann-Straße (Manforter Straße, Bahnstraße)“**  
**- Vorentwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht**  
**zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB -**

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich 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 479, Flur 32, Gemarkung Wiesdorf; entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 287, 217, 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): durch 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 und westlichen Grenzen der Flurstücke 104, 635, 681, 617 bzw. von Teilen dieser Flurstücke (alle Flur 31, Gemarkung Wiesdorf); den Mathildeweg querend; 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 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 ist wegen Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche nicht anwendbar.

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. Als nächster Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

### 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. Eine Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 169/I an geänderte Rahmenbedingungen ist beabsichtigt.

### 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“, 115/I „Innovationspark Leverkusen“ und 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.

Der zentrale Zweck des Bebauungsplans Nr. 7/62 ist mit dem *plankonformen* Ausbau der Gustav-Heinemann-Straße und der verkehrlichen Neuordnung angrenzender Bereiche großteils realisiert worden. Im Geltungsbereich ist von den Festsetzungen zur städtebaulichen Entwicklung durch Befreiungen unterschiedlichen Umfangs abgewichen worden, so dass in einigen Fällen auch die Grundzüge der Planung nicht mehr erkennbar sind und der Bebauungsplan seine Steuerungsfunktion verloren hat.

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 Erschließungsstich 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. 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 217 und 287, Flur 32, Gemarkung Wiesdorf an der Josefstraße.

Auch aufgrund (*des Verdachts auf*) *Bodenbelastungen* (schädliche Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne des Altlastenerlasses NW), die zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht erfasst waren oder noch nicht vorhanden waren, besteht Handlungsbedarf (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.

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 hergestellt, die heute unterschiedlich zu behandeln sind.

Ein Steuerungsbedarf ist derzeit für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs 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 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, dass heute noch nicht absehbar ist und dem im Einzelfall lösungs-

orientiert 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 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 Darstellung „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. 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 mit eingeschränkter Nutzung (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“).
- Flusssraum 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 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 2008/2009 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.

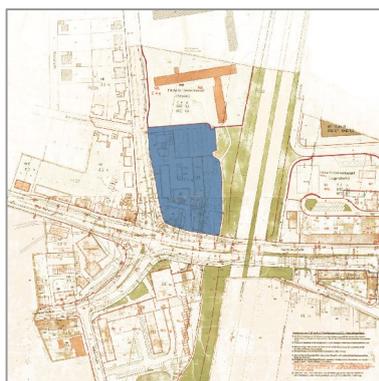
Die derzeitige Beurteilungsgrundlage nach § 34 Abs. 2 BauGB wird in den Teilbereichen, die bislang als Mischgebiete festgesetzt sind und künftig als Allgemeines Wohngebiet zu beurteilen sind, eine Einschränkung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung der Grundstücke zur Folge haben. Die neue, oben 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 in fünfgeschossiger Bauweise.

sigen 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 m<sup>2</sup> 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 dreistöckige Umgebung einen angemessenen Orientierungspunkt dar.

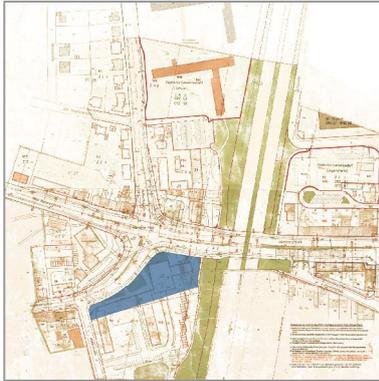
Insbesondere der westliche Teilbereich ist wegen seiner zentralen Lage in Manfort am Konrad-Adenauer-Platz, der guten verkehrlichen Anbindung bei gleichzeitig unbefriedigend gelöster Stellplatzsituation und der zum Teil historisch wertvollen Bausubstanz städtebaulich sensibel. An der Rathenaustraße und 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 gewerbliche Erdge-

schoßnutzung zieht sich heute bis in die Weiherstraße hinein. Die Bebauung entlang der Manforter Straße zählt zum Nahversorgungszentrum Manfort.

Für die Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben wären gegenwärtig die Regelungen des § 34 Abs. 2 BauGB heranzuziehen. Das Gebiet ist zurzeit durch eine erhebliche horizontale und vertikale Durchmischung zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen gekennzeichnet, zudem entspricht die umgebende Bebauung einem Mischgebiet. 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 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.

An dem Standort der Kindertagesstätte wird, wie an den aktuellen Ausbauplanungen zum Bestandsgebäude auf dem östlichen Abschnitt der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche er-

sichtlich wird, auch künftig festgehalten 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 der Autobahn nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Mögliche negative Effekte einer baulichen Inanspruchnahme der Fläche aus klimatologischer und lufthygienischer Sicht werden in Kapitel 10/Umweltbericht erörtert. Die Infrastruktureinrichtung 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 Verkehrsflüsse auf der Gustav-Heinemann-Straße, den durch die Autobahn ausgelösten Lärm und die Konflikte durch die Fahrverkehre 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, befindet sich außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksbereiche und genießt auf Grundlage des Bebauungsplans aktuell lediglich Bestandsschutz.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wäre nach Aufhebung des Bebauungsplans derzeit über den § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen; die Umgebungsbebauung entspricht einem Mischgebiet. Nach heutigem Kenntnisstand sind keine weiteren negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche wird dann allgemein zulässig. Zudem ergäben sich auf Grundlage von § 34 BauGB bauliche Spielräume für Arrondierungsmaßnahmen (z.B. Grundstück Syltstraße/Gustav-Heinemann-Straße), die allerdings in der Bauverbotszone der Autobahn liegen.



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. 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 uneinheitlich, 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 Einzelhan-

delsansiedlungen. Daher wurden diese Flächen in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 169/I „Eumuco-Gelände/Josefstraße“ einbezogen. 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 hinsichtlich seiner Prägung zu den (ehemals) gewerblich-industriell genutzten Anlagen auf den nördlich angrenzenden Grundstücksflächen. Städtebaulich negativ zu beurteilende Entwicklungen müssen nach aktuellem Kenntnisstand nicht befürchtet werden, nicht zuletzt da sich bezogen auf eine mögliche unerwünschte Einzelhandelsentwicklung der Bebauungsplan Nr. 169/I „Eumuco-Gelände/Josefstraße“ in Aufstellung befindet.



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 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 Bahn-

trasse 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 Bebauungsplan Nr. 169/I „Eumuco-Gelände/Josefstraße“.



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.



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. Bauliche Potentiale erscheinen auch nach Aufhebung des Bebauungsplans möglich.



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, den Schulstandort 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.



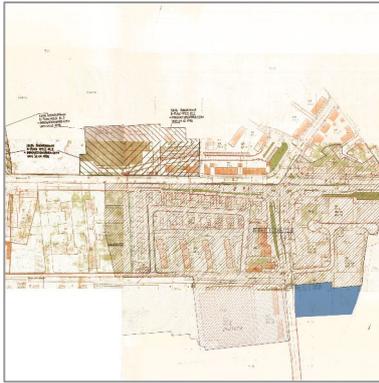
Die durch das Wohnen in Mehrfamilien- sowie Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Bereiche **nördlich der Gustav-Heinemann-Straße zwischen Helenenstraße und Hemmelrather Weg** sind im Bebauungsplan als Reine Wohngebiete, die Wohnbebauung unmittelbar an der Gustav-Heinemann-Straße als Allgemeines Wohngebiet 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 allerdings in städtischem Besitz. Die 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 Vorschriften und erfolgter Unterschutzstellungen nach LG NW Steuerungsmöglichkeiten. Ein planungsrechtlicher Handlungsbedarf besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht (vgl. auch Kapitel 10/Umweltbericht).

## **6.2 Weitere planerische Vorgaben und planungsrechtlichen 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 nur 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 beispiels-

weise 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 § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

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. Gemäß der Rechtsprechung wären derartige gestalterische Vorgaben heute wegen ihrer bodenrechtlichen Relevanz nicht als örtliche Bauvorschriften möglich.
- 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 ebenfalls in einen Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen wäre.

#### Sonstige Planinhalte

Auch der im Plan eingetragene „Schutzstreifen für elektrische Leitung“ westlich der Bahntrasse Köln-Wuppertal entfällt mit der Planaufhebung. Dieser Aspekt wird weiterhin im Genehmigungsverfahren von Einzelvorhaben zu berücksichtigen 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.

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 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 Bau-nutzungsverordnung 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 sonsti-

ge 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.

## **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 Bebauungsplanaufstellung in den Jahren 1964 bis 1966 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 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 2081 Schulstandort GGS Regenbogenschule-Sch: Altablagerung auf dem Flurstück 306, Flur 33, Gemarkung Wiesdorf.
- SE 2085 Tankstelle Bismarckstr. 251: Altstandort, der sich auf das Flurstück 341, Flur 32, Gemarkung Wiesdorf beschränkt.
- SE 2110 Kindergarten Borkumstr.: Hier ist von einer unsachgemäßen Materialaufbringung auf dem Flurstück 487, Flur 32, Gemarkung Wiesdorf auszugehen.
- 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 und 249 (Flur 34, Gemarkung Wiesdorf).
- SE 3017 EMC Stahlverarbeitung Josefstraße: Der Betriebsstandort befindet sich auf den Flurstücken 216, 217, 218, 287, 333 und 479 (jeweils Flur 32, Gemarkung Wiesdorf).
- SE 3036 Eumuco: Es handelt sich um einen Betriebsstandort, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Flurstück 476 (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.

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.
- SE 2117 Deponie (Kiesgrube) Heidhöhe: Ablagerung (Verdachtsfläche), die westlich an die Kalkstraße anschließt (hier Flurstücke 1 und 2, 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.

## **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 Verfahrensleiste dokumentiert.

## **10. Umweltbericht (Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 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.

Zum Entwurf des Umweltberichtes sind aus der frühzeitigen Beteiligung der Fachbereiche eine Stellungnahme des Fachbereichs 32/Umwelt zu den Belangen Immissionsschutz sowie Boden/Altlasten eingegangen.

### **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 diene 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 aber seit seiner Rechtsverbindlichkeit von den Festsetzungen z.T. umfänglich abgewichen worden ist. Letzteres ist auch für künftige bauliche Anpassungen an heutige Erfordernisse weiterhin zu erwarten. 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. Gleichzeitig besteht Handlungsbedarf im Bereich Umwelt bezogen auf Flächen mit (Verdacht auf) Bodenbelastungen sowie im Hinblick auf eine verträgliche Einzelhandelsentwicklung. Dem erst genannten Handlungsbedarf wird durch das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 7/62, dem zweit genannten mit dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 169/I „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 Planung als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Be-

völkerung 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. Eine weitere Vorgabe findet sich im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen mit der Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes.

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen findet seine Berücksichtigung insbesondere im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LW NW). So sieht § 1 BNatSchG vor: „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft
- auf Dauer gesichert sind“.

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 Naturhaushaltes. 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 Dhünntal“ (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 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes und im Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen definiert (vgl. § 1a WHG und § 2 LWG NW):

- die Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen,
- deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit,
- die Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt,
- die sparsame Verwendung des Wassers sowie
- die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit und zum Nutzen Einzelner.

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 nachteilige Veränderung ihres ökologischen und chemischen Zustands vermieden und ein guter ökologischer und chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird“ (§ 25a WHG).

„Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird, alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden, ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung gewährleistet und ein guter mengenmäßiger und chemischer Zustand [...] erhalten oder erreicht wird“ (§ 33a 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 ist insbesondere Gegenstand entsprechender weiterführender Verordnungen (22. BImSchV). Die TA Luft fordert zudem, dass Techniken und Maßnahmen anzuwenden sind, mit denen die Emissio-

nen 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 auf Basis der Kenntnisse zum aktuellen Sachstand geschehen. Daten zur Luftqualität liegen mit den Ergebnissen des Luftschadstoff-Screening NRW bzw. der Luftmessstation Leverkusen des Landes NRW vor. Diese Station liegt südwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an der Manforter Straße.

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 Sachkenntnisse eingeschätzt. Des Weiteren wurden der Landschaftsplan sowie Ergebnisse der o.g. Messstation 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 (anteilig 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 zusätzlich negativ.

Die Berechnungen zu Lärmbelastungen an ausgewählten Verkehrsstrassen im Rahmen der Lärminderungsplanung gemäß § 47 a bis f BImSchG dokumentieren dies. Die Auswertung der Schallimmissionspläne für die einzelnen Schallquellen für den Tag- (von 6.00 bis 22.00 Uhr) und den Nachtzeitraum (von 22.00 bis 6.00 Uhr) kommt zu folgendem Ergebnis:

- *Schallimmissionsplan Schienenverkehr tags*  
An den direkt benachbarten Gebäuden zu den Schienentrassen werden im Plangebiet als Höchstwerte Immissionspegel von 60 bis 65 dB(A) sowie von 55 bis 60 dB(A) erreicht. Im Plangebiet besonders negativ betroffen sind die Lagen unmittelbar westlich der Bahntrasse Köln-Wuppertal.
- *Schallimmissionsplan Schienenverkehr nachts*  
In den Nachtstunden ist eine deutlich höhere Verlärmung durch die Güterbahntrasse zu registrieren, die sich im östlichen Abschnitt des Geltungsbereichs mit Werten um 45 bis 50 dB(A) weit u.a. in die wohnbaulich geprägten Lagen hineinzieht.
- *Schallimmissionsplan Straßenverkehr tags*  
Die Lärmbelastung der Bebauung entlang der Gustav-Heinemann-Straße/Rathenaustraße und auch im Mündungsbereich der Bismarckstraße, der Manforter Straße und der Stixchesstraße liegt überwiegend zwischen 70 und 75 dB(A), insbesondere im Abschnitt beiderseits der Autobahnbrücke werden auf dem Hauptstraßenzug und der dortigen nördlichen Randbebauung sogar Lärmwerte zwischen 75 und 80 dB(A) festgestellt. Auch der Kreuzungspunkt Gustav-Heinemann-Straße/Mauspfad zeigt sich derart hoch belastet. Aus diesen Plänen wird auch ersichtlich, dass die fehlenden Lückenschlüsse in der Blockrandbebauung entlang der Gustav-Heinemann-Straße und Stixchesstraße dazu führen, dass die Emissionen in die angrenzenden Flächen hineingetragen werden und den Umfang beeinträchtigter Gebiete erhöhen. Eine Belastung zwischen 65 und 70 dB(A) zeigen auch die Manforter Straße sowie die Bismarckstraße im weiteren Verlauf. Von den Infrastruktureinrichtungen sind der Schulstandort an der Bismarckstraße teils mit Immissionspegeln über 65 dB(A) und der städtische Kindergarten an der Borkumstraße mit Werten zwischen 60 und 65 dB(A) am meisten betroffen. Die günstigsten Werte bezogen auf die privaten Grundstücksflächen liegen (im Lärm-schatten von Gebäuden) überwiegend bei 50 bis 55 dB(A) weiter abseits der Gustav-Heinemann-Straße.
- *Schallimmissionsplan Straßenverkehr nachts*  
In den Nachtstunden reduziert sich zwar die Lärmbelastung, es werden aber weiterhin kritische Werte bis zu einem Immissionspegel von 65 und 70 dB(A) erreicht. Hierzu zählen insbesondere die Bebauung nördlich der Gustav-Heinemann-Straße bzw. des Konrad-Adenauer-Platzes westlich und östlich der Autobahnbrücke A3 sowie die Bebauung am Kreuzungspunkt Gustav-Heinemann-Straße/Mauspfad.

Der Bebauungsplan Nr. 7/62 trifft Regelungen zu Lärmimmissionen durch eine Zuordnung der Nutzungen 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 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 einen Immissionsschutz für rückwärtig gelegene Bereiche herbeiführen können.

Bezogen auf den Immissionsschutz gilt nach Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 34 BauGB grundsätzlich das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, 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 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.

Insbesondere bezogen auf die dargelegten Lärmbelastungen durch die überörtlichen Verkehrsstrassen sind mit der Planaufhebung voraussichtlich keine negativen Auswirkungen verbunden. Nach § 34 BauGB werden die Möglichkeiten für die Schließung der Blockränder im Bereich der hoch belasteten Gustav-Heinemann-Straße erhalten bleiben.

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 Hochflutlehm. 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.

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. Über die Ausmaße der Luftverunreinigung gibt die Luftmessstation Leverkusen des LANUV NW Auskunft, die in der Manforter Straße westlich des Bebauungsplangebietes liegt. Bei der Betrachtung der EU-Kenngrößen für das Jahr 2008 (nach EU-Luftqualitätsrichtlinie) wird deutlich, dass zwar bislang keine Überschreitungen von Luftschadstoff-Grenzwerten der 22. BImSchV zu registrieren sind. Gemäß der Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt vom 25.08.2008 ist dies im Falle der Gustav-Heinemann-Straße im Umfeld der Autobahn A3 „dem Verdünnungseffekt aufgrund vorhandener Baulücken und Abstandsflächen“ zuzurechnen.

Das durch anthropogene Faktoren veränderte *Stadtklima* ist gekennzeichnet durch höhere Temperaturen, geringere Verdunstung und geringere Luftfeuchte sowie einer durch Luftver-

schmutzung 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 Niederungsdunst zu beobachten.

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

Die Belastung der Luft mit Schadstoffen aus Verkehr, Haushalten und Gewerbe wird mit einer möglichen punktuellen Intensivierung der Nutzungen im Betrachtungsraum in begrenztem Umfang zunehmen. Technische Fortschritte bei Produktionsprozessen, in der Heiztechnik und im Fahrzeugbau lassen allerdings auch eine Vermeidung und Verringerung von Emissionen zu. Das stark belastete Mikroklima wird aller Voraussicht nach nicht mehr wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Insbesondere kann eine Negativentwicklung durch eine Erhaltung bestehender Grünstrukturen beeinflusst werden.

Eine deutlich reduzierte Luftdurchlässigkeit und ein negativ veränderter Luftaustausch sind in Folge der Planaufhebung nicht zu erwarten. Die 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.

Die beiden städtischen Grünflächen in Binnenlage (öffentlich nutzbare Freifläche des Infrastrukturstandortes an der Syltstraße und Verkehrsfläche mit Grüngestaltung am Mauspfad) werden nach heutigem Kenntnisstand ihre lufthygienische und klimatische Wirkung behalten (vgl. auch Kapitel 6).

Eine Vervollständigung der Riegelbebauung, wie sie nach der Planaufhebung in Lagen an der Gustav-Heinemann-Straße weiterhin möglich sein wird, ist hingegen wegen ihrer positiven lärmschützenden Effekte gegenüber einer größeren Luftdurchlässigkeit und einem höheren Luftaustausch zu bevorzugen.

Ein Teil der Grünflächen zwischen Güterbahntrasse und Dhünn, der als Frischluftschneise fungiert (vgl. Stellungnahme Fachbereich Umwelt), 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.

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 Dhünnbals. 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 Immissionen 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. Die weiterhin mögliche Schließung von Baulücken insbesondere am Hauptstraßenzug ist aus lufthygienischer und klimatologischer Sicht zwar negativ zu bewerten, hat aber positive lärmschützende Effekte.

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 vor, so dass der Bebauungsplan weder eine entsprechende Kennzeichnung noch gegebenenfalls 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 grund-

sätzlich 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 und dem Studium von Kartenmaterial. 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 insbesondere im Bereich der Luftreinhaltung und Lärminderungsplanung.

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 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 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.

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 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. Eine Beschränkung und verträgliche Steuerung kann daher nur auf der Grundlage eines gesonderten, bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens (Bebauungsplan Nr. 169/I „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 befürchten.

Leverkusen, 12.08.2009

Im Auftrag

gezeichnet

Lena Zlonicky