

**STADT LEVERKUSEN**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 211/I  
„WIESDORF - WESTLICH EDITH-WEYDE-STRASSE“**

**Begründung zur öffentlichen Auslegung**



Inhalt	Seite
<b>Teil A: Grundlagen und Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Geltungsbereich und Verfahren</b> .....	<b>5</b>
2.1 Geltungsbereich.....	5
2.2 Verfahren .....	5
<b>3. Planungsbindungen</b> .....	<b>8</b>
3.1 Landesplanung .....	8
3.2 Flächennutzungsplan.....	8
3.3 Landschaftsplan und Schutzgebiete .....	9
3.4 Bestehendes Baurecht.....	10
3.5 Vorhandene Nutzung .....	10
3.6 Höhenlage des Geländes .....	11
3.7 Verkehr .....	11
3.8 Technische Ver- und Entsorgung.....	12
3.9 Boden, Altlasten, Baugrund, Kampfmittel .....	12
3.10 Immissionen und Seveso-II-Problematik.....	12
3.11 Stadtbild.....	13
3.12 Belange des Denkmalschutzes.....	14
<b>4. Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>14</b>
4.1 Bauliches Konzept .....	14
4.2 Standortentscheidung .....	14
4.3 Verkehrskonzept .....	15
4.4 Stadttechnische Erschließung .....	16
4.5 Stadtziele .....	16
<b>5. Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>17</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	17
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	19
5.4 Verkehr .....	19
5.5 Leitungsrecht .....	20
5.6 Freiraum / Grünordnerische Festsetzungen .....	20
5.7 Ausgleich nach der Eingriffsbilanzierung .....	21
5.8 Artenschutz.....	21
5.9 Vorbeugender Immissionsschutz.....	22
5.10 Erschütterungen.....	27
5.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzung.....	27
<b>6. Kennzeichnungen</b> .....	<b>27</b>
<b>7. Hinweise</b> .....	<b>28</b>



<b>Teil B: Umweltbericht</b> .....	<b>29</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>29</b>
1.1. Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplanes.....	29
1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen..	30
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>32</b>
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	32
2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	38
2.3 Prognose bei Durchführung der Planung.....	39
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .	46
2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	51
2.6 Beschreibung der u. U. verbleibenden Negativauswirkungen.....	51
<b>3. Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>51</b>
3.1 Monitoring .....	51
3.2 Methodik der Umweltprüfung .....	52
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	52
<b>Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung</b> .....	<b>58</b>
<b>1. Auswirkungen der Planung und Abwägung</b> .....	<b>58</b>
<b>2. Planverwirklichung</b> .....	<b>59</b>
2.1 Bodenordnung .....	59
2.2 Erschließung.....	59
2.3 Sonstige Regelungen zur Umsetzung.....	60
2.4 Städtebauliche Verträge .....	60
2.5 Kosten.....	60
2.6 Flächenbilanz.....	61
2.7 Zusammenfassende Erklärung .....	61



## Teil A: Grundlagen und Planung

### 1. Anlass und Ziel der Planung

#### Anlass

Der Bebauungsplan Nr. 211/I „Wiesdorf- westlich Edith-Weyde-Straße“ wird aufgestellt, um den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß, weitere Gewerbeflächen bereitzustellen.

Des Weiteren soll der dringliche Bedarf für eine neue Feuer- und Rettungswache gedeckt werden. Die 1970 bezogene Hauptfeuer- und Rettungswache der Stadt Leverkusen an der Stixchesstraße entspricht nicht mehr den heutigen technischen und logistischen Anforderungen an eine Berufsfeuerwehr. Fehlende geeignete Abstellflächen für die Fahrzeuge, ineffektive Unterbringung von Werkstätten und Materiallager, unzureichende Personalunterkünfte, fehlende Einrichtungen für die Aus- und Fortbildung sowie der schlechte bauliche Zustand der Gebäude erfordern eine Modernisierung oder den Neubau der bestehenden Wache. Auf dem bisherigen Gelände ist dies aufgrund des eingeschränkten Platzangebotes, u. a. wegen der möglichen Erweiterung der unmittelbar angrenzenden Bundesautobahn A 3 und der Anschlussstelle auf dem Willy-Brandt-Ring, nicht möglich. Darüber hinaus ist eine Modernisierung im Dienstbetrieb nur mit erheblichen Einschränkungen und Belästigungen der Mitarbeiter durchzuführen. Deshalb soll die Hauptfeuer- und Rettungswache an einem anderen Standort neu errichtet werden.

Aufgrund der günstigen Lage des Plangebietes im Süden des Stadtgebietes, soll gemäß Ratsbeschluss vom 15.07.2013 die Hauptfeuer- und Rettungswache in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 211/I angesiedelt werden. Darüber hinaus soll im Plangebiet der Löschzug der Freiwilligen Feuerwehr Wiesdorf, dessen Wache an seinem bisherigen Standort an der Moskauer Straße nicht in ausreichendem Maße erweitert und modernisiert werden kann, untergebracht werden. Durch die Zusammenlegung mit der Hauptfeuer- und Rettungswache können auch Synergieeffekte genutzt werden.

Neben der Ansiedlung der Feuerwachen soll das bereits durch das Autohaus an dem Willy-Brandt-Ring gewerblich vorgeprägte Plangebiet weiteren gewerblichen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Eine im Vorfeld des Planverfahrens untersuchte weitergehende Gewerbeflächenentwicklung östlich der Edith-Weyde-Straße soll jedoch aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit dieses Gebietes nicht weiterverfolgt werden.

#### Ziel

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Nutzung im Plangebiet zu schaffen. Dabei handelt es sich um eine aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelte Aktivierung von gewerblichem Bauland. Es werden folgende konkrete Ziele verfolgt:

- Flächenbereitstellung für den Neubau einer Hauptfeuer- und Rettungswache als Ersatz für die derzeitige Hauptwache Stixchesstraße und die Freiwillige Feuerwehr Wiesdorf, Moskauer Straße
- planungsrechtliche Sicherung der bereits vorhandenen und geplanten Erweiterungsflächen des nördlich angrenzenden Autohauses
- planungsrechtliche Sicherung des Grünstreifens entlang der Bahntrasse



Wegen der Lage des Plangebietes unmittelbar an einer viel befahrenen Bahnstrecke und der Vorprägung des nördlichen Umfeldes durch einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb, ist aus städtebaulicher Sicht die Entwicklung eines Gewerbegebietes, entsprechend den Darstellungen des FNP, folgerichtig.

## **2. Geltungsbereich und Verfahren**

### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 211/I „Wiesdorf – westlich Edith-Weyde-Straße“ befindet sich im Stadtteil Wiesdorf, Stadtbezirk I, südlich des Willy-Brandt-Rings, westlich der Edith-Weyde-Straße, nördlich der Stadtgrenze zu Köln und östlich der Bahnstrecke Düsseldorf - Köln. Er umfasst die Flurstücke 40, 43, 44, tlw. 45 in der Flur 24 und 351 sowie tlw. 352 in der Flur 25 der Gemarkung Wiesdorf, mit einer Gesamtgröße von ca. 6,6 ha.

Der Geltungsbereich wird:

- im Norden durch die südliche und östliche Grenze der Flurstücke 34 und 38 (Autohaus) sowie die südliche Straßenbegrenzungslinie des Willy-Brandt-Rings,
- im Osten durch die östliche Grenze der Verkehrsfläche der Edith-Weyde-Straße,
- im Süden durch die Stadtgrenze zu Köln und
- im Westen durch die östliche Grenze der Bahntrasse begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

### 2.2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Demzufolge wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 211/I bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B – Umweltbericht).

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

##### *Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit*

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat am 11.11.2013 den Aufstellungsbeschluss und den Beschlusses zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 211/I gefasst.

Der Öffentlichkeit wurde nach der Veröffentlichung der Beschlüsse gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 14.01.2014 bis zum 31.01.2014 Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Darüber hinaus fand am 13.01.2014 eine Bürgerinformation statt. In dieser Zeit wurden Äußerungen zu folgenden Themenkomplexen vorgebracht:

Standort:

- Prüfung der Eignung des Standortes für die Ansiedlung einer Hauptfeuer- und Rettungswache



- Darstellung der Kostenübernahme der Standortverlegung der Hauptfeuer- und Rettungswache
- Berücksichtigung von Standortalternativen für die Hauptfeuer- und Rettungswache
- Darstellung der beabsichtigten Nutzungen auf den übrigen Gewerbegebietsflächen im Plangebiet

#### Nutzungsart:

- Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Hauptfeuer- und Rettungswache in einem Gewerbegebiet
- Verzicht auf Gliederung des Gewerbegebietes gemäß Abstandsliste
- Prüfung des weitergehenden Ausschlusses schützenswerter Nutzungen
- Prüfung der Einstufung der „Beamtenkolonie“ als Allgemeines Wohngebiet

#### Überbaubare Flächen:

- Anregung zur Festsetzung von Bauflächen anstatt der Flächen für Stellplätze im Norden und Süden des Plangebietes

#### Erschließung:

- Beibehaltung der fußläufigen Wegeverbindung von der Siedlung „Beamtenkolonie“ zum Kurtekottenweg
- Festsetzung der Edith-Weyde-Straße als öffentliche Straße
- Schaffung eines Ersatzes für die wegfallenden Stellplätze

#### Ver- und Entsorgung:

- Vermeidung des Anschlusses an den vorhandenen Regenwasserkanal und das vorhandene Stromnetz

#### Lärmschutz:

- Vermeidung von Lärmbelastungen durch Einsatzfahrzeuge (Martinshorn),
- Erstellung eines Lärmschutzgutachtens unter Berücksichtigung der zusätzlich zu erwartenden Schienenverkehrsbelastungen im Rahmen der Einführung des Rhein-Ruhr-Expresses (RRX)

#### Natur- und Artenschutz:

- Benennung der Lage der ökologischen Ausgleichsflächen
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange (Zauneidechse)

#### Sonstige Umweltbelange:

- Prüfung der Auswirkungen vorhandener Brunnen auf die Hydrogeologie im Plangebiet
- Vermeidung des Anschlusses an die Sicherheitszentrale des CHEMPARKS
- Anregung zur Untersuchung der Auswirkungen von „Trümmerwurf“

Die vorgenannten Äußerungen wurden – soweit planungsrechtlich relevant – berücksichtigt und in die Planung bzw. die Begründung eingearbeitet.



### *Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange*

Mit Schreiben vom 19.12.2014 wurden die betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Äußerungen und Hinweise, die sich mit folgenden Inhalten befassen,

- Hinweis zur Zulässigkeit von sog. „Annexhandel“,
- Hinweis zur Konkretisierung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zu den Einfriedungen,
- Hinweise zur Schaffung von Verbund- und Wanderkorridoren für die Zauneidechse,
- Hinweise zur Umsetzung von intensiven Begrünungsmaßnahmen und Vermeidung von Blockinnenbereichen aus klimatologischen Gründen,
- Anregung zur Berücksichtigung der Nutzung von Solarenergie,
- Hinweise zu erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen vor Verkehrslärm,
- Hinweis auf die erforderliche Untersuchung von möglichen Schallreflektionen durch die geplante Bebauung,
- Hinweis zur erforderlichen Niederschlagsversickerung,
- Hinweis auf die potentielle Erdbebengefährdung im Plangebiet,
- Hinweis auf die Schaffung erforderlicher Ersatzhaltestellen für Busse bei Fußballspielen,
- Hinweis auf die erforderliche Freihaltung einer Zuwegung zur Bahntrasse (sowohl zur Baustelleneinrichtung im Rahmen des Ausbaus der Bahnstrecke für den RRX als auch für den Notfall),
- Hinweise und Erläuterungen zu vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Hinweis auf die erforderliche Fertigstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen vor Inbetriebnahme der Gebäude,
- Hinweis auf Kampfmittel im Plangebiet,
- Hinweise zur Kriminalprävention,

wurden – soweit planungsrechtlich relevant – berücksichtigt und in die Planung bzw. in die Begründung eingearbeitet.

Die wesentlichen Änderungen im Bebauungsplanvorentwurf betreffen folgende Belange:

- *Erschließung*: Anpassung der Flächenausweisung im Bereich des Knotenpunktes Edith-Weyde- Straße/ Fontanestraße/ Kurtekottenweg; Festsetzung eines neuen Fuß- und Radweges im südlichen Teil des Plangebietes
- *Art der baulichen Nutzung*: Festsetzung der bahnbegleitenden Grünfläche als Gewerbegebiet (mit Bindungen zum Erhalt der Bepflanzungen; zusätzliche Bauflächen im Norden und Süden des Plangebietes (vorher Flächen für Stellplätze); Ausschluss weiterer Nutzungen und Nutzungsarten; Wegfall der Einschränkungen gemäß Abstandsliste
- *Maß der baulichen Nutzung*: Bezug der Gebäudehöhen auf Normalhöhennull (NHN); höhere zulässige Überschreitung für Funkmasten
- *Bauweise*: Festsetzung einer abweichenden offenen Bauweise



- *Immissionsschutz*: Festsetzung von Lärmpegelbereichen; Emissionskontingenten und absorbierenden Fassaden; Ausschluss von geruchsemitterenden Betrieben und Anlagen sowie von Störfallanlagen
- *Schutz vor Auswirkungen von Störfällen*: Hinweise und Regelungen zu organisatorischen und technischen Schutzmaßnahmen sowie Nutzungsbeschränkungen
- *Grünordnung*: Aufnahme zusätzlicher Festsetzungen zum Artenschutz (Wanderkorridore, Unterschlupfmöglichkeiten, Bauzeitenregelungen); Regelungen zur externen Kompensationsmaßnahme
- *Hinweise*: Zur erforderlichen Versickerung von Niederschlagswässern; zum Umgang mit potentiell vorhandenen Kampfmitteln; zur Lage des Plangebietes im Erbebengefährdungsgebiet; zur Lage des Plangebietes im hochwassergefährdeten Bereich; zu Schutzmaßnahmen vor Erschütterungen

Dem Hinweis auf die Verknappung der Gewerbegebietsflächen durch die Ansiedlung der Hauptfeuer- und Rettungswache im Plangebiet wurde – soweit dieser Hinweis auf den Verzicht der Ansiedlung der Hauptfeuer- und Rettungswache abzielt – nicht gefolgt (siehe Teil C Ziffer 1 „Auswirkungen der Planung und Abwägung“).

### **3. Planungsbindungen**

#### **3.1 Landesplanung**

Im Landesentwicklungsplan sind Aussagen, die das Plangebiet konkret und unmittelbar berühren, nicht enthalten.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (Stand April 2013) ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Die Fläche der unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Bahntrasse wird als „Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr“ dargestellt. Die unmittelbar südlich anschließenden Flächen auf dem Kölner Stadtgebiet werden als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereiche“ dargestellt. Diese Flächendarstellung wird mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ und „Regionale Grünzüge“ überlagert.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die nördlich angrenzende Betriebsfläche des Autohauses als „Gewerbliche Bauflächen“ mit der Konkretisierung „Gewerbegebiete eingeschränkt“ dar. Der Zusatz „eingeschränkt“ bedeutet, dass hier insbesondere emissionsarme Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollen. Die westlich an das Plangebiet anschließende Bahntrasse ist als „Bahnanlage“ und die sich östlich der Edith-Weyde-Straße erstreckenden Freiflächen als „Grünflächen und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung“ dargestellt. Diese Flächen werden im Plan 2 des Flächennutzungsplans „Darstellungen – Flächen für Maßnahmen“ zu einem großen Teil überlagert mit der Darstellung „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Die paral-



lel zur Bahntrasse, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, verlaufenden Leitungen - Gasleitung und Produktleitung (Lichtwellenleiterkabel) - werden ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die im südlichen Teil des Plangebietes querende Richtfunkstrecke Köln 1 – Wuppertal 1, mit einem insgesamt 200 m breiten Schutzstreifen und einer Bauhöhenbegrenzung zwischen 121 und 126 m ü. NN. wurde gemäß § 5 Abs. 3 BauGB im Flächennutzungsplan als Kennzeichnung übernommen.

Im Bebauungsplan Nr. 211/I „Wiesdorf – westlich Edith-Weyde-Straße“ sollen überwiegend Gewerbegebiete festgesetzt werden. Die Verkehrsfläche der Edith-Weyde-Straße wird als Verkehrsfläche und der neue Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Damit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 3.3 Landschaftsplan und Schutzgebiete

#### Landschaftsplan

In dem derzeit noch gültigen Landschaftsplan der Stadt Leverkusen von 1987 liegt der nördliche Teil des Plangebietes im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, jedoch ohne Schutzstatus. Für diesen Bereich wird das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswerten Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt. Im Juli 2010 hat der Rat der Stadt Leverkusen die Neuaufstellung des Landschaftsplanes beschlossen. In dem Entwurf des neuen Landschaftsplanes (Stand: 2013) sind die westlich der Edith-Weyde-Straße gelegenen Flächen, aufgrund der dort mittlerweile stattgefundenen Gewerbeansiedlung (Autohaus), jedoch nicht mehr Bestandteil des Landschaftsplanes.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 211/I treten die dargestellten Entwicklungsziele und der Geltungsbereich des Landschaftsplanes zurück.

#### Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- (FFH) – oder Vogelschutzgebieten kann ausgeschlossen werden, da das nächstgelegene FFH – Gebiet „Dhünn und Eifgenbach“ ca. 1,7 km vom Plangebiet entfernt liegt. Das nächste Vogelschutzgebiet „Drover Forst“ ist über 11 km entfernt.

Landschaftsschutzgebiete grenzen im Südosten auf Kölner Stadtgebiet an. Östlich der Edith-Weyde-Straße ist gemäß dem Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen die Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes geplant.

Schutzwürdige Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich und südöstlich grenzen auf Kölner Stadtgebiet die Biotopkatasterfläche (BK-4907-002) „Sukzessionsflächen auf einer Sandaufschüttung südöstlich Leverkusen“ an.

Das Plangebiet liegt außerhalb einer festgesetzten Wasserschutzzone.

Das gesamte Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich und wird bei einem HQ<sub>extrem</sub>-Ereignis vom Rhein überflutet. Für das gesamte Plangebiet wird daher eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung, Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle) empfohlen.



### 3.4 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne. Die Flächen im Plangebiet sind derzeit nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Nördlich des Plangebietes schließt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 12/1 „Audizentrum“ aus dem Jahr 2002 an. Dieser Plan setzt als Art der Nutzung eine Baufläche für ein Autohaus fest. Die Randbereiche entlang der Verkehrswege werden als private Grünflächen festgesetzt. In 50 – 100 m Entfernung, östlich der Edith-Weyde-Straße, schließt der noch nicht rechtskräftige Bebauungsplan 206/I „Kurtekottenweg/Fontanestraße“ an. Dieser setzt überwiegend Flächen für den Gemeinbedarf (schulische Einrichtung und Kindertagesstätten) fest.

### 3.5 Vorhandene Nutzung

Der überwiegende Teil der Flächen innerhalb des Plangebietes und im weiteren südlichen Verlauf auf Kölner Stadtgebiet wird als Stellplatzfläche für die Mitarbeiter des westlich, jenseits der Bahntrasse, liegenden CHEMPARKS genutzt. Darüber hinaus werden Teile der Stellplatzanlage als Parkplätze während der Heimspiele der Fußballmannschaft von Bayer Leverkusen genutzt. Die Stellplatzanlage wird durch gleichmäßig in Ost-West Richtung verlaufende Baumreihen, die im südlichen Teil teilweise doppelreihig angelegt sind, gegliedert. Während die Fahrbahnen durch Asphalt versiegelt sind, wurden die eigentlichen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien errichtet. Ein ca. 0,7 ha großer, nördlich an die Stellplatzanlage angrenzender und in einer Geländemulde liegender Teilbereich, stellt sich als Brachfläche mit niedrigem Gehölzbewuchs dar. Nördlich daran anschließend und sich bis zur Plangebietsgrenze erstreckend, wird ein ca. 0,3 ha großer Bereich von dem nördlich angrenzenden Autohaus bereits als ausgebaute und größtenteils versiegelte Stellplatzfläche genutzt. Parallel zur Bahnstrecke erstreckt sich innerhalb des Plangebietes ein bis zu ca. 15 m breiter Grünstreifen, der in Richtung Bahntrasse mit zum Teil älteren Bäumen bestanden und mit Gehölzen unterpflanzt ist. Der zur Stellplatzanlage abfallende Böschungsbereich wird durch eine weitgehend gehölzfreie Wiese gebildet. Die im Plangebiet liegende Edith-Weyde-Straße wird an der westlichen Straßenseite von einer durchlaufenden Baumreihe flankiert.

Unmittelbar östlich der Edith-Weyde-Straße, außerhalb des Plangebietes, schließen Freiflächen mit überwiegend dichtem Baum- und Strauchbestand an. Lediglich östlich des nördlichsten Teils der Edith-Weyde-Straße schließen Bauflächen an. Diese sind von Wohnbebauung, die im Wesentlichen aus freistehenden Einfamilienhäusern besteht, und Einrichtungen des Gemeinbedarfs geprägt. Bei diesen Einrichtungen handelt es sich um die Theodor-Fontane-Grundschule sowie die Kindertagesstätte Kurtekottenweg der Bayer Real Estate (BRE) und die Kindertagesstätte der Firma Lanxess. Nördlich des Plangebietes grenzt eine mit einem Autohaus bebaute gewerblich genutzte Fläche an. Westlich des Plangebietes schließt zunächst die Bahntrasse der Bahnlinie Köln – Düsseldorf an. Jenseits dieser Bahntrasse liegen im nördlichen Teil um den denkmalgeschützten ehemaligen Bahnhof Wiesdorf weitere gewerblich genutzte Bauflächen, die überwiegend als Stellplätze genutzt werden. Südwestlich schließt sich die ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Siedlung „Beamtenkolonie“ mit repräsentativen Gebäuden auf großen durchgrüntem Grundstücken an.



### 3.6 Höhenlage des Geländes

Das Plangebiet kann, unter Berücksichtigung der Gesamtgröße, mit Geländehöhen um 43 m ü. NHN als fast eben bezeichnet werden. Lediglich in zwei Teilbereichen befinden sich Geländeerhebungen bzw. Geländemulden. Der Gehölzstreifen entlang der Bahntrasse an der westlichen Plangebietsgrenze liegt um ca. 1 bis 2 m über dem übrigen Geländeniveau. Nördlich der Stellplatzanlage befindet sich eine um bis zu 2 m tiefe Geländemulde.

### 3.7 Verkehr

#### Individualverkehr

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes sind über die Edith-Weyde-Straße erschlossen, die bisher nur im nördlichen Teil, ab der Einmündung Kurtekottenweg, als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist. Die Edith-Weyde-Straße mündet an der nördlichen Plangebietsgrenze in den Willy-Brandt-Ring, womit der unmittelbare Anschluss an das städtische Hauptverkehrsnetz sichergestellt ist. Von hier aus wird westlich in ca. 400 m Entfernung die Bundesstraße B 8 und östlich in ca. 1 km Entfernung die Anschlussstelle der Bundesautobahn A 3 erreicht.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In ca. 700 m Entfernung, südlich des Plangebietes, liegt die S-Bahnhaltestelle Leverkusen-Chempark. Neben der S-Bahn in Richtung Leverkusen – Mitte / Düsseldorf und Köln stellen hier mehrere Buslinien in Richtung Köln und Leverkusen Mitte den Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr sicher. Darüber hinaus können über die unmittelbar südlich des Plangebietes liegende Bahnunterführung die Bushaltestelle CHEMPARK Löwe (in ca. 500 m westlich vom Plangebiet) und über die auf dem Willy-Brandt-Ring liegenden Haltestellen Carl-Duisberg-Straße und Heymannstraße (nordwestlich und nordöstlich des Plangebietes) Buslinien in Richtung Köln, Leverkusen Mitte und Leverkusen Schlebusch erreicht werden.

#### Fuß- und Radverkehr

Von dem CHEMPARK bzw. der Siedlung „Beamtenkolonie“ besteht über die südlich auf Kölner Stadtgebiet liegende Bahnunterführung eine Fußwegeverbindung zu den östlich gelegenen Kindertagesstätten und der Grundschule am Kurtekottenweg. Diese Fußwegeverbindung verläuft, separat geführt, entlang der Bahntrasse und der Parzellengrenze zwischen den Flurstücken 45 und 43 zur Edith-Weyde-Straße. Dort wird mittels einer Lichtsignalanlage die sichere Querung der Straße gewährleistet. Ein Fußweg durch die anschließende Grünfläche führt dann bis zum Kurtekottenweg. Über die Bahnunterführung und den auf Kölner Stadtgebiet liegenden Teil der Stellplatzanlage wird auch ein Trampelpfad erreicht, der jenseits der Edith-Weyde-Straße in die östlich gelegenen Freibereiche des Naherholungsbereiches um die Sportanlage Kurtekotten führt.

#### Flugverkehr

In ca. 300 bis 400 m Entfernung östlich des Plangebietes liegt der Verkehrslandeplatz Kurtekotten (Privatflugplatz der Bayer AG). Dieser ist über den in die Edith-Weyde-Straße einmündenden Kurtekottenweg erreichbar. Rechtlich besteht hier keine Baubeschränkungszone („Bauschutzbereich“ gem. § 17 Luftverkehrsgesetz - LuftVG). Aufgrund der parallelen Lage des Plangebietes zu der Start- und Landebahn wird der



An-/Abflugkegel nicht berührt. Negative Auswirkungen durch das Gewerbegebiet auf den Flugbetrieb sind daher nicht zu erwarten.

### 3.8 Technische Ver- und Entsorgung

Ein öffentlicher Abwasserkanal verläuft nur im nördlichen Teil der Edith-Weyde-Straße zwischen Kurtekottenweg und Willy-Brandt-Ring. Darüber hinaus verläuft östlich der Edith-Weyde-Straße ein großvolumiger privater Regenwasserkanal.

Parallel zur westlich anschließenden Bahntrasse verlaufen in dem begrünten Böschungsbereich eine überregionale Gasleitung und ein Lichtwellenleiterkabel.

### 3.9 Boden, Altlasten, Baugrund, Kampfmittel

Auf Grund von Bodenuntersuchungen in einem Teilbereich des Plangebietes im Jahr 2011 bestand ein Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung durch Schwermetalle (insbesondere für die Parameter Blei und Cadmium). Im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes sind diese Bodenverunreinigungen jedoch als unproblematisch zu bewerten. Der Verdacht auf die schädlichen Bodenveränderungen konnte durch eine weitergehende orientierende Untersuchung und Gefährdungsabschätzung in den Jahren 2013/14 ausgeräumt werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T. Die sich daraus ergebenden Anforderungen an bauliche Anlagen sind zu beachten. Hierauf wird in dem Bebauungsplan hingewiesen.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich in dem im 2. Weltkrieg vermehrte Kampfhandlungen stattgefunden haben. Der konkrete Verdacht auf Kampfmittel hat sich nach Überprüfung nicht bestätigt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Auf die sich daraus ergebende besondere Vorsicht bei Erdarbeiten wird im Bebauungsplan durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises aufmerksam gemacht.

### 3.10 Immissionen und Seveso-II-Problematik

#### Vorbeugender Immissions- und Störfallschutz

Westlich des Plangebietes, in ca. 300 m Entfernung befindet sich das Industriegebiet CHEMPARK, indem vorrangig chemische Betriebe angesiedelt sind. Dieser Standort wird von dem Betreiber, der Currenta GmbH & Co. KG, sowie den ansässigen Unternehmen unter hohen Sicherheitsstandards betrieben. Für die Genehmigung und Überwachung der Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist überwiegend die Bezirksregierung Köln zuständig. Hierunter fallen auch Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen im Sinne der Störfall-Verordnung umgehen.

Es ist zu prüfen, ob neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können. Die Rechtsgrundlagen ergeben sich aus der EU-Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie), dem § 50 BImSchG, dem BauGB sowie der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes. Für die Bauleitplanung ist vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) der Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebs-



bereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (Leitfaden KAS-18)“ erarbeitet worden. Zu den schutzbedürftigen Gebieten im Sinne des Leitfadens KAS-18 zählen grundsätzlich keine Gewerbegebiete (GE). Jedoch können einzelne, in einem Gewerbegebiet zulässige Nutzungen gleichwohl schutzbedürftig sein.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des pauschalen Achtungsabstandes von KAS-18 und voraussichtlich innerhalb eines gutachterlich ermittelten sogenannten angemessenen Abstandes um den CHEMPARK. Dieser ist auf Grundlage potentieller Gefährdungen durch toxische Gase definiert worden. Innerhalb dieses angemessenen Abstandes befindet sich bereits das nördlich an das Plangebiet anschließende Autohaus. Aufgrund des geringen Publikumsverkehrs ist diese Nutzung jedoch unkritisch. Weitere schutzbedürftige Nutzungen sind aufgrund der Lage des Plangebiets im angemessenen Abstand nicht zulässig, da ein erstmaliges Heranrücken vorliegen würde, das zu verhindern ist.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des pauschalen Achtungsabstandes von KAS-18 und voraussichtlich innerhalb eines gutachterlich ermittelten sogenannten angemessenen Abstandes um den CHEMPARK. Dieser ist auf Grundlage potentieller Gefährdungen durch toxische Gase definiert worden. Innerhalb dieses angemessenen Abstandes befindet sich bereits das nördlich an das Plangebiet anschließende Autohaus. Aufgrund des geringen Publikumsverkehrs ist diese Nutzung jedoch unkritisch. Weitere schutzbedürftige Nutzungen sind aufgrund der Lage des Plangebiets im angemessenen Abstand nicht zulässig, da ein erstmaliges Heranrücken vorliegen würde, das zu verhindern ist.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass durch den bei einem Unfall im CHEMPARK ausgelösten Trümmerwurf, auf Grund der Entfernung von 300 m zum Plangebiet, Gefahren ausgehen.

### *Lärm*

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm der Edith-Weyde-Straße und durch Schienenverkehrslärm der westlich angrenzenden Bahnstrecke Köln – Düsseldorf vorbelastet. Das Plangebiet ist ebenfalls durch Gewerbelärm des nördlich des Plangebietes liegenden Autohauses sowie durch angrenzende Nutzungen, wie dem Gelände des CHEMPARKS, vorbelastet.

### 3.11 Stadtbild

Das Plangebiet ist für die Öffentlichkeit nur vom Osten (Edith-Weyde-Straße) und Norden (Autohaus) aus einsehbar. Von Westen her (Bahnstrecke, denkmalgeschützte Siedlung „Beamtenkolonie“) versperrt das bahnbegleitende Gehölz weitgehend die Sicht auf die im Plangebiet liegenden und mit Bäumen bestandenen Stellplatzflächen.

Auf Grund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand besteht eine nur geringe Bedeutung der Fläche hinsichtlich des Stadtbildes. Das Stadt- bzw. Landschaftsbild wird eher durch die umgebenden großflächigen Industrieanlagen des CHEMPARKS sowie die östlich anschließenden Gehölz- und Freiraumflächen geprägt.



### 3.12 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Westlich der Bahntrasse liegen im nördlichen Teil der denkmalgeschützte ehemalige Bahnhof Wiesdorf. Daran schließt die ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Siedlung „Beamtenkolonie“ mit repräsentativen Gebäuden auf großen durchgrünten Grundstücken an.

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes bestehen nicht. Jedoch ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Bodenfunde / Bodenbefunde aufgedeckt werden. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **4. Städtebauliches Konzept**

### 4.1 Bauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Fortführung der am Willy-Brandt-Ring bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung bis zur südlich gelegenen Stadtgebietsgrenze zu Köln vor. Der ca. 90 bis 120 m breite Gewerbestreifen erstreckt sich auf einer Gesamtlänge von ca. 650 m.

Im Anschluss an die Betriebsflächen des Autohauses sollen Erweiterungsflächen für das Autohaus bereitgestellt werden. Danach folgt eine ca. 2 ha große Gewerbefläche, die der Ansiedlung der Hauptfeuer- und Rettungswache sowie der Freiwilligen Feuerwehr Wiesdorf vorbehalten sein soll. Im Anschluss daran ist eine weitere kleinere Gewerbefläche vorgesehen.

Die bereits vorhandenen Grünstrukturen sollen teilweise als gliedernde Elemente erhalten bleiben. So wird die Baumreihe entlang der Edith-Weyde-Straße zusammen mit einem 5 m breiten Grünstreifen größtenteils die Kulisse zum öffentlichen Straßenraum bilden. Entlang der Bahntrasse soll die bestehende Randeingrünung mit zum Teil dichtem Gehölzbestand erhalten bleiben und eine optische Zäsur zur westlich anschließenden denkmalgeschützten Siedlung „Beamtenkolonie“ aufrechterhalten. Die bestehende Stellplatzbegrünung soll an drei Stellen als Eingrünung der geplanten unterschiedlichen Nutzungen in Ost-West-Richtung dienen.

### 4.2 Standortentscheidung

Im Vorfeld des Planverfahrens wurden durch die Verwaltung mehrere alternative Standorte auf ihre Eignung für die Ansiedlung der Hauptfeuer- und Rettungswache untersucht. Hierbei handelte es sich um Standorte an der Schießbergstraße, der Kalkstraße, der Marie-Curie-Straße, der Carl- Duisberg-Straße und der Edith-Weyde-Straße. Aufgrund der erforderlichen Verfügbarkeit eines im Zuschnitt relativ frei wählbaren Grundstückes von ca. 20.000 m<sup>2</sup>, der einsatztaktisch geeigneten Lage im Süden des Stadtgebietes, der bereits vorhandenen Verkehrserschließung, einer weitgehend konfliktfreien Lage in nicht unmittelbarer Nähe eines Wohngebietes und der kurzfristigen Umsetzbarkeit des Vorhabens, hat der Rat der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 15.07.2013 (Vorlage 2252/2013) den Neubau im Bereich Edith-Weyde-Straße beschlossen. Der Standort an der Edith-Weyde-Straße bietet darüber hinaus den Vorteil, dass hier im Rahmen der Baureifmachung für die Feuerwache die



planungsrechtliche Sicherung von weiteren Gewerbeflächen für nicht störende Gewerbebetriebe vorangetrieben werden kann.

### 4.3 Verkehrskonzept

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden von der Edith-Weyde-Straße aus erschlossen. Derzeit handelt es sich bei der Verkehrsfläche ab der Einmündung des Kurtekottenweges um eine Privatstraße. Diese soll im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes als öffentliche Straße übernommen werden. Da auf den gewerblich genutzten Grundstücken nur mit einem geringen Publikumsverkehr zu rechnen ist, soll auf einem die Bauflächen begleitenden Fußweg auf der westlichen Straßenseite verzichtet werden. Somit können auch Konflikte zwischen Fußgängern / Radfahrern und Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr reduziert werden. Ebenfalls sollen keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen werden. Deren Anlage wäre nur unter Inanspruchnahme der Flächen möglich, auf der sich die straßenbegleitende Baumreihe befindet und würde somit zu Konflikten beim städtebaulich erwünschten weitgehenden Erhalt der Bäume führen. Darüber hinaus würde ein Parkstreifen das unerwünschte Abstellen von Lastkraftwagen zum Zwecke der Übernachtung ermöglichen. Auf den privaten gewerblich genutzten Baugrundstücken können ausreichende Stellplatzflächen für Mitarbeiter und Besucher zur Verfügung gestellt werden. In der im Rahmen des Verfahrens erstellten Verkehrsuntersuchung wird darüber hinaus empfohlen, den auf der östlichen Straßenseite vorhandene kombinierten Fuß- und Radweg bis zum Willy-Brandt-Ring fortzuführen. Zur klareren Gestaltung und Verbesserung der Verkehrssicherheit des Knotenpunktes Edith-Weyde-Straße / Fontanestraße / Kurtekottenweges sollen die Zufahrten zur Fontanestraße und zum Kurtekottenweg räumlich getrennt werden.

Die Leistungsfähigkeit der Edith-Weyde-Straße und der Knotenpunkte Edith-Weyde-Straße / Fontanestraße / Kurtekottenweg sowie Edith-Weyde-Straße / Willy-Brandt-Ring wurden unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkehrsbelastung und des angrenzenden Verkehrsnetzes im Rahmen der Verkehrsuntersuchung überprüft. Durch die prognostizierte Erhöhung der Verkehrsmengen von derzeit 6.180 Kfz/Tag auf 7.740 Kfz/Tag an einem Normalwerktag ist eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehrsmengen auf der Edith-Weyde-Straße nach wie vor gewährleistet. Dies trifft auch auf die angrenzenden Knotenpunkte zu. Dabei ist jedoch die Signalsteuerung an dem Knotenpunkt Edith-Weyde-Straße / Willy-Brandt-Ring anzupassen. Dies erfolgt im Zusammenhang mit der ebenfalls vorgesehenen Signalisierung zur Vorfahrtsberechtigung der Alarmausfahrt der Feuerwehr. Hierdurch kann, zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen, auf den Einsatz des Martinshorns verzichtet werden. Von der Verkehrszunahme ist ausschließlich die Edith-Weyde-Straße betroffen, wobei der überwiegende Teil über den nördlichen Teil der Straße abgewickelt wird. Eine zusätzliche Belastung der Fontanestraße oder des Kurtekottenweges sind durch die Ansiedlung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen nicht zu erwarten.

Durch die Ausweisung der Bauflächen ist die Aufgabe des bestehenden Fuß- und Radweges von der südlich des Plangebietes gelegenen Bahnunterführung zum Kurtekottenweg erforderlich. Als Ersatz ist ein neuer kombinierten Fuß- und Radweg vorgesehen, der südlich des geplanten Standortes der Hauptfeuer- und Rettungswache zur Edith-Weyde-Straße geführt wird. Dort wird eine signalisierte Fußgänger- und Radweganlage angelegt, die eine gefahrlose Querung zu dem vorhandenen Fuß- und Radweg auf der östlichen Seite der Edith-Weyde-Straße sicherstellt.



### Stellplatzersatzflächen

Trotz der Aufgabe der Stellplatzflächen innerhalb des Plangebietes stehen den Angestellten des CHEMPARKS auf den südlich anschließenden Flächen, auf dem Kölner Stadtgebiet, weiterhin eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung. Derzeit besteht für Teile der Stellplatzanlage innerhalb des Plangebietes eine Baulast für den Nachweis von Parkplätzen während der Heimspiele des Fußballvereins Bayer 04 Leverkusen. Diese Baulast wird gelöscht und von der Bayer AG an anderer Stelle nachgewiesen werden. Geplant ist der Nachweis auf den Stellplatzflächen unmittelbar an der in ca. 700 m südlich des Plangebietes entfernt liegenden S-Bahn-Haltestelle „CHEMPARK“ (ehemals „Bayerwerk“) auf Kölner Stadtgebiet. Die Verhandlungen mit der Stadt Köln stehen kurz vor dem Abschluss.

### 4.4 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist noch nicht ausreichend an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze angebunden. Im Rahmen des Ausbaus der Verkehrsfläche ist die Verlegung einer Kanaltrasse in den südlichen Teil der Edith-Weyde-Straße, ab Einmündung Kurtekottenweg, vorgesehen.

Das Plangebiet ist zu Teilen noch nicht versiegelt. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt worden sind, grundsätzlich die Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist. Die im Rahmen des hydrogeologischen Gutachtens durchgeführten Versickerungsversuche bestätigten eine sehr gute Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet. Daher ist eine Versickerung der auf den Dächern und auf den übrigen Flächen (Wege) anfallenden Niederschlagswässer z. B. über Rigolen vorgesehen. Hierauf wird in dem Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen.

### 4.5 Stadtziele

#### Kinder- und Familienfreundlichkeit

Auf Grund der Planung eines Gewerbegebietes ohne Zulässigkeit von Wohnungen, sind Aspekte der Kinder- und Familienfreundlichkeit innerhalb der festgesetzten Bauflächen nicht zu berücksichtigen. Jedoch dient der das Plangebiet querende Fuß- und Radweg auch als Schul- und Kindergartenweg zu der Grundschule an der Fontanestraße und den Kindertagesstätten am Kurtekottenweg. Diese Verbindung bleibt in veränderter Lage erhalten. Die neu einzurichtende Querung der Edith-Weyde-Straße, südlich der Hauptfeuer- und Rettungswache, wird durch eine bedarfsgesteuerte Lichtsignalanlage gesichert und mit einer Vorfahrtsschaltung für die Feuerwehr gekoppelt. Zur sicheren Führung der Kinder auf dem straßenbegleitenden Fuß- und Radweg soll dieser durch einen 0,5 m breiten Sicherheitsstreifen von der Fahrbahn abgetrennt werden (siehe auch Ziffer 5.4).

#### Klimaschutz

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes (teilweiser Erhalt der gliedernden sowie straßen- und bahnbegleitenden Grünflächen und Baumreihen) sowie die vorgesehenen unbebauten Flächen dienen der Minimierung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft und Klima. Weiterhin soll im Rahmen der europaweiten Ausschreibung zum Bau der Hauptfeuer- und



Rettungswache geprüft werden, in welchem Umfang Dach- und Fassadenbegrünungen umsetzbar sind. Die intensive Begrünung entspricht den Maßnahmen des Klimabausteines 5 „Grüne Siedlung“ der Stadt Leverkusen.

Als Beitrag zum Klimaschutz, entsprechend dem Klimabaustein 2 „aktive/passive Solarenergienutzung“, soll im Rahmen der europaweiten Ausschreibung zum Bau der Hauptfeuer- und Rettungswache ebenfalls geprüft werden, welche Maßnahmen für die aktive/passive Nutzung von Solarenergie vorgesehen werden können.

Die Umsetzung der vorgenannten Regelungen wird auch bei Planungen auf den übrigen gewerblichen Flächen angestrebt und wird entsprechend - zumindest als Empfehlung - an die Grundstückseigentümer weitergegeben.

## **5. Begründung der Festsetzungen**

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen, an dem Standort nicht wesentlich störendes Gewerbe mit geringem Publikumsverkehr und eine Feuer- und Rettungswache anzusiedeln, wird innerhalb des Plangebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dies entspricht auch der gewerblichen Vorprägung der nördlich anschließenden Umgebung.

Wie bereits unter Ziffer 3.10 dieser Begründung beschrieben, befindet sich das gesamte Plangebiet innerhalb des gutachterlich ermittelten sogenannten angemessenen Abstandes zu den Störfallbetrieben im CHEMPARK. Daher sind innerhalb der Gewerbegebiete die Zulässigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des Leitfadens KAS-18 zu vermeiden, da hierdurch im vorliegenden Fall ein erstmaliges Heranrücken vorliegen würde. Dazu gehören insbesondere Nutzungen mit einem hohen Anteil an Publikumsverkehr sowie Nutzungen, bei denen Tätigkeiten überwiegend im Freien stattfinden. Daher ist vorgesehen, dass die in einem Gewerbegebiet (GE) allgemein zulässigen Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Groß- und Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Plangebiet ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Hiervon abweichend sind jedoch Einzelhandelsbetriebe, die mit Kraftwagen, Krafträdern und Zubehör handeln, in dem mit GE 1 gekennzeichneten Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig. Damit wird den bestehenden Erweiterungsabsichten des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Autohauses planungsrechtlich entsprochen. Den Produktions- und Handwerksbetrieben untergeordnete Verkaufsstätten sind ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Die bauliche Unterordnung wird durch Festsetzung der prozentualen Regelung (20 %) in Bezug auf die Gesamt-Nutzfläche der Gebäude konkretisiert. Darüber hinaus wird die in Leverkusen ortstypische maximale Verkaufsfläche für diese Betriebe von 150 m<sup>2</sup> - als Maximalgrenze - festgesetzt. Der Annexhandel spielt in Leverkusen eine bisher unbedeutende Rolle. Die Festsetzung einer Größe von maximal 150 m<sup>2</sup> orientiert sich an bislang vorliegenden örtlichen Erfahrungen aus realisierten oder bekanntgewordenen Investitionsvorhaben.

Auf Grund der restriktiven Verkaufsflächenbegrenzung und der Beschränkung auf Waren, die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen, sind schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Leverkusen nicht zu erwarten. Wegen der geringen Größe solcher Verkaufs-



stätten und des damit zu erwartenden geringen Publikumsverkehrs, sind diese Verkaufsflächen auch unkritisch hinsichtlich eines Störfalles einzustufen. Die ausschließliche Zulässigkeit von Unterkünften für Bereitschaftspersonen von Feuer- und Rettungswachen ist ebenfalls unkritisch, da es sich um ausgebildetes Personal handelt, welches geeignete Schutzmaßnahmen bei Störfällen ergreifen kann.

Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Nutzungen werden auch zum Schutz der umgebenden Wohnnutzungen und Einrichtungen für Kinder sowie vor unerwünschten Trading-Down-Effekten in den angrenzenden Wohngebieten ausgeschlossen. Da die vorgenannten Nutzungen regelmäßig bei eher geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen begründen, sind sie eher geeignet, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Eine solche Entwicklung soll innerhalb des Plangebietes durch Ausschluss dieser Nutzungen verhindert werden. Eine Ansiedlung der o.g. Einrichtungen ist für die städtebauliche und soziale Entwicklung der angrenzenden Wohngebiete nicht zuträglich.

Insgesamt stehen für die ausgeschlossenen Nutzungen ausreichend Flächen innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung, so dass ein Ausschluss im Plangebiet vertretbar ist.

Von einer weitergehenden Gliederung des Gewerbegebietes gemäß der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird auf Grund der westlich des Plangebietes vorhandenen Gemengelage - zugunsten von Einzelregelungen - abgesehen. Zum Schutz der umgebenden sensiblen Nutzungen (Wohngebäude, Schule und Kindergärten) werden stattdessen Festsetzungen zum Lärmschutz und Ausschluss von geruchsemitterender Betrieb sowie Störfallanlagen getroffen (siehe Ziffer 5.9 „Vorbeugender Immissionsschutz“).

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 16 ff. Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen [Gebäudehöhe (GH)] über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt. Damit wird die für Gewerbegebiete (GE) zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft. Dies dient dazu, eine höchstmögliche Flexibilität im Hinblick auf die Flächenansprüche der zukünftigen Nutzungen sicherzustellen.

### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhen baulicher Anlagen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch maximale GH definiert. Diese orientieren sich mit einer GH von 56,0 m ü. NHN (dies entspricht einer absoluten Höhe von ca. 13,0 m) an den Gebäudehöhen der nördlich des Plangebietes vorhandenen gewerblichen Betriebsstätten. Für das Gewerbegebiet GE 2 wird davon abweichend eine GH von 61,0 m ü. NHN (dies entspricht einer absoluten Höhe von ca. 18,0 m) festgesetzt. Dies begründet



sich mit der erforderlichen Flexibilität in Bezug auf die Zuordnung von Nutzungsbau-steinen der dort geplanten Hauptfeuer- und Rettungswache.

Die Höhenfestsetzungen stellen eine angemessene Höhenentwicklung gegenüber der westlich anschließenden denkmalgeschützten Siedlung „Beamtenkolonie“ und dem Baudenkmal „Bahnhof Wiesdorf“ dar.

Abweichungen von den Höhenfestsetzungen sollen ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Ansaug- und Fortführungsanlagen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen und Anlagen der solaren Energiegewinnung), die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt werden müssen, sowie Aufzugsmaschinenhäuser zulässig sein. Diese Anlagen dürfen um bis zu 2,5 m die festgesetzte GH überschreiten. Die Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Durch die vorgenannten eingeschränkten Überschreitungen der baulichen Höhen sind keine negativen Auswirkungen auf die bauliche Umgebung oder das Landschaftsbild zu erwarten. Damit ist auch bei der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Höhen durch die nutzungsbedingt erforderliche Errichtung eines Funkmastes für die Hauptfeuer- und Rettungswache nicht zu rechnen.

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung einer offenen Bauweise, in der die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen, sichert die Zulässigkeit der Errichtung der für gewerbliche Nutzungen typischen großflächigen Baukörper.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Es werden vier große Baufelder festgesetzt, die eine größtmögliche Flexibilität bei der späteren Errichtung der einzelnen Baukörper ermöglichen. Somit wird sichergestellt, dass in Abhängigkeit von den geplanten Nutzungen unterschiedliche Bauformen errichtet werden können. Die Baufelder werden zum Schutz der angrenzenden Gehölze in einem Abstand von 3,0 m zu den entsprechenden Gehölzflächen festgesetzt. Entlang der Bahntrasse wurde weitgehend auf diesen Abstand verzichtet, da die angrenzende Freifläche in einer Tiefe von 4 m frei von jeglichem Bewuchs ist und damit keine Beeinträchtigungen von Gehölzen zu befürchten ist.

### 5.4 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Edith-Weyde-Straße. Diese wird als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Analog des im nördlichen Teil der Edith-Weyde-Straße bereits ausparzellierten 10 m breiten Flurstückes, wird auch der weitere Verlauf der Straße als 10 m breite Verkehrsfläche geplant. Damit können die Mindestanforderungen an den Straßenquerschnitt mit einer mindestens 6,5 m breiten Fahrbahn, einem 0,5 m breitem Sicherheitsstreifen und einem bis zu 3,0 m breiten kombinierten Fuß- und Radweg umgesetzt werden. Dadurch wird eine an den zu erwartenden Verkehrsaufkommen ausgerichtete ausreichende Dimensionierung der Verkehrsfläche sichergestellt (siehe Ziffer 4.3 der Begründung). Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird der Knotenpunkt Edith-Weyde-Straße/Fontanestraße/Kurtekottenweg baulich verändert. Die für den Umbau erforderliche zu-



sätzliche Flächeninanspruchnahme wird im Bebauungsplan durch Festsetzung der erforderlichen Verkehrsflächen berücksichtigt.

Der als Ersatz für den bisher im Plangebiet verlaufende Fuß- und Radweg geplante neue kombinierte Fuß- und Radweg im südlichen Plangebiet, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Damit bleibt die wichtige fußläufige Verbindung von der Siedlung „Beamtenkolonie“ zu der Grundschule und den Kindergärten am Kurtekottenweg erhalten.

### 5.5 Leitungsrecht

Parallel zur westlich anschließenden Bahntrasse verlaufen eine Gasleitung und ein Lichtwellenleiterkabel. Diese werden als unterirdische Hauptversorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB planungsrechtlich gesichert. Zudem wird als Schutzstreifen, in der Breite der überlagernd festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 festgesetzt. Zum Schutz der vorhandenen Leitungen sind Neuanpflanzungen nur in einem Abstand von mindestens 2,5 m zulässig.

### 5.6 Freiraum / grünordnerische Festsetzungen

Die vorhandene begrünte Böschung entlang der Bahntrasse wird als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzt und damit dauerhaft in ihrem Bestand gesichert. Mit ihrem zum Teil dichten Gehölzbestand dient sie der westlichen Eingrünung des Gewerbegebietes und damit auch als optischer Schutz zu der westlich anschließenden Wohnbebauung.

Zur Eingriffsminimierung und Gliederung des Baugebietes werden, neben dem Erhalt der bahnbegleitenden Grünfläche, folgende grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen:

- weitgehender Erhalt der bestehenden Baumreihe entlang der Edith-Weyde-Straße mit der Zulässigkeit von maximal 3 Zufahrten pro Baugrundstück im nördlichen Plangebiet,
- Erhalt von drei bewachsenen Grünstreifen innerhalb der bestehenden Stellplatzanlage.

Die vorgenannten Festsetzungen dienen darüber hinaus auch der gestalterischen Einbindung des Gewerbegebietes in seine Umgebung und zur Gliederung der einzelnen Baufelder sowie kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten.

Im Bereich des GE 2 ist auf eine Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Baumreihe entlang der Edith-Weyde-Straße - auf Grund des geplanten Baus einer Hauptfeuer- und Rettungswache - verzichtet worden, um die Ausfahrtsituation der Feuerwehr nicht zu erschweren. Gleichwohl ist beim Neubau der Feuerwache vorgesehen, möglichst viele Bäume in diesem Bereich zu erhalten. Eine entsprechende Vorgabe wird in den Ausschreibungstext zum Neubau aufgenommen.



### 5.7 Ausgleich nach der Eingriffsbilanzierung

Mit der Planung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes und den damit einhergehenden Verlust von Freiflächen verursacht wird. Zur Beurteilung des Eingriffs wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Trotz der vorgenommenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet nicht möglich. Auf weitere Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet soll verzichtet werden, damit eine wirtschaftlich sinnvolle Größe an Gewerbeflächen geschaffen werden kann. Daher sind externe Ausgleichsflächen erforderlich. Das verbleibende Kompensationsdefizit soll auf einer ca. 220 m östlich des Plangebietes liegenden intensiv genutzten 15.650 m<sup>2</sup> großen Ackerfläche ausgeglichen werden, die einem der Grundstückseigentümer im Plangebiet gehört. Die Ackerfläche ist zu Grünland (Magerrasen) zu entwickeln und mit Gehölzen anzureichern. Zusammen mit den umgebenden Flächen wird dadurch ein hochwertiger Biotopkomplex geschaffen. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen kann eine Biotopwert-Aufwertung der Fläche von insgesamt 203.450 Biotopwertpunkten erreicht werden. Damit kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt sogar ein deutlicher Punkteüberschuss, der zukünftig ggf. für die ökologische Kompensation anderer Maßnahmen verwandt werden kann.

Begründung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche:

Durch die Kompensationsfläche wird landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen und in Grünland umgewandelt. Dies ist gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB besonders zu begründen. Der Grund für die Inanspruchnahme der Ackerfläche liegt in der besonderen Eignung der Fläche für die durch die Planung betroffenen Zauneidechsen. Neben den dort vorhandenen geeigneten Lebensraumstrukturen ist die räumliche Nähe zum Plangebiet ein wichtiges Eignungsmerkmal. Zur Minimierung der Auswirkungen auf die Zauneidechse ist die Ackerfläche zwingend an die Habitatansprüche der Zauneidechse anzupassen. Aus diesem Grund ist eine Anreicherung der landwirtschaftlichen Fläche erforderlich. Ein vollständiger Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung ist damit jedoch nicht verbunden, da z. B. eine Beweidung der Fläche nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahme möglich ist.

Wegen der niedrigen Höhe der geplanten Gehölze auf der Kompensationsfläche sind negative Auswirkungen auf den Flugverkehr des unmittelbar angrenzenden Verkehrslandeplatz Kurtekotten nicht zu erwarten.

### 5.8 Artenschutz

Bei der im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführten Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) wurde festgestellt, dass eine gewerbliche Entwicklung zwischen der Bahntrasse und der Edith-Weyde-Straße eine Barriere für die östlich und westlich des Plangebietes vorhandenen Zauneidechsen bildet. Daher sind entsprechende Verbundelemente innerhalb des Plangebietes zu erhalten. Diesbezüglich werden der bahnbegleitende Gehölzstreifen sowie drei Ost-West ausgerichtete Flächen mit den dort vorhandenen Baumreihen planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich ist eine Anreicherung der vorgenannten Verbundelemente mit artenspezifischen Unterschlupfmöglichkeiten vorgesehen. Auf Grund der Betroffenheit der Zauneidechse durch die Planung soll der Biotopausgleich an diese Art angepasst werden. Die vorgeschlagene externe Kompensationsfläche entspricht den Habitatansprüchen der Zauneidechse.



Die Zauneidechse lebt auf störungsarmen Magerstandorten mit einem reichen Nahrungsangebot (z. B. Heuschrecken) und offenen, sandigen Bodenstellen. Die Agrarbereiche östlich der Plangebietsfläche eignen sich auf Grund der mageren Ausgangssubstrate zur Entwicklung entsprechender Lebensräume.

Sonstige Fortpflanzungs-, Ruhestätten oder essentielle Lebensraumfunktionen von den übrigen planungsrelevanten Vogel-, Amphibien-, Säugetierarten oder Insekten sind nicht betroffen.

Zur Minimierung und Vermeidung der Wirkungen auf die Fauna werden artenspezifische Bauzeitenregelungen, Fällzeitenregelungen und Leuchtmittelvorgaben festgelegt. Deren Umsetzung wird über Auflagen und ggf. vertragliche Regelungen sichergestellt.

Sonstige Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542), die der Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen könnten, sind derzeit ebenfalls nicht erkennbar.

### 5.9 Vorbeugender Immissionsschutz

Bei der Planung neuer und der Erweiterung vorhandener Gewerbegebiete sind potentielle Konflikte im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes im Bebauungsplan zu berücksichtigen und zu bewältigen.

Bei der Zuordnung von Wohn- und Gewerbegebieten sind insbesondere das planungsrechtliche Trennungsgebot und das Gebot der Konfliktbewältigung zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen (z. B. durch Lärm und Geruch) und von schweren Unfällen in bestimmten Betriebsbereichen (sogenannte Störfallbetriebe) hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, u. a. Wohngebiete, sind soweit wie möglich zu vermeiden. Durch diesen Grundsatz wird die Neuplanung von Gewerbegebieten in der Nähe von Wohngebieten jedoch nicht per se ausgeschlossen. Der Grundsatz bleibt gewahrt, wenn die besondere Schutzbedürftigkeit der empfindlichen Nutzungen insoweit berücksichtigt wurde, dass weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Dies wird durch die im Folgenden erläuterten Festsetzungen in dem Bebauungsplan gewährleistet.

Besondere Bedeutung kommt dabei der Gliederung von Gewerbegebieten hinsichtlich des Störpotenzials zu. Die Abstände des Gewerbegebietes zu den bestehenden schutzwürdigen Wohnnutzungen rund um die Fontanestraße und der Siedlung „Beamtenkolonie“ und den Einrichtungen für Kinder am Kurtekottenweg reichen grundsätzlich nicht aus, um alleine die Funktion der Abschirmung gegenüber möglichen negativen Auswirkungen (z. B. Lärmbelastungen) zu gewährleisten. Das Gewerbegebiet wird deshalb so eingeschränkt, dass nur wohnverträgliche Gewerbebetriebe zulässig sind. Auf eine Gliederung der Gewerbegebiete aus immissionsschutzrechtlichen Gründen durch Anwendung der Abstandsliste des Abstandserlasses, der für bestimmte Arten von Betrieben bestimmte Abstände zu Wohngebieten vorsieht, wird jedoch aufgrund der bereits im westlichen Umfeld vorhandene Gemengelage zugunsten von sonstigen Einzelregelungen abgesehen. Stattdessen werden die erhöhten Anforderungen an den Immissionsschutz durch die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen, den Ausschluss geruchemittierender Betrieb und Anlagen sowie den Ausschluss von Störfallanlagen sichergestellt. Belästigungen oder sonstige ne-



gative Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete und gemischt genutzten Gebiete können dadurch vermieden werden.

### Lärmschutz

Im Verfahren wurde gutachterlich geprüft, ob sich aus den vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Lärmbelastungen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes ergeben, die gegebenenfalls die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nach sich ziehen. Ebenfalls wurden die Auswirkungen der Lärmemissionen der innerhalb des Plangebietes anzusiedelnden Betriebe auf schützenswerte Nutzungen in der Nachbarschaft untersucht.

Durch die vorgesehene Ansiedlung einer Feuerwache im Plangebiet kann es zu Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte und Maximalpegel an den umgebenden schützenswerten Nutzungen durch den Einsatz des Martinshorns bei Alarmausfahrten der Feuerwehr kommen. Der Einsatz des Martinshorns wird jedoch durch neue Ampelanlagen und Vorrangschaltungen bis zur Einmündung in den Willy-Brandt-Ring weitgehend ausgeschlossen. Der Gebrauch des Martinshorns auf der Edith-Weyde-Straße und am Knotenpunkt mit dem Willy-Brandt-Ring ist daher nicht erforderlich.

Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen führen zu zusätzlichen Verkehrsbewegungen, die aber nicht zu unzulässigen Überschreitungen an den nächstgelegenen Wohngebäude am Kurtekottenweg und der Fontanestraße führen. Die dort maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) / tags und 45 dB(A) / nachts werden um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

### *Lärmpegelbereiche*

Wegen des Zusammenwirkens der Verkehrsgeräusche der östlich verlaufenden Edith-Weyde-Straße und der westlich gelegenen Bahnstrecke kommt es im Plangebiet zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) / tags und 55 dB(A) / nachts. Die ermittelten Werte von bis zu 75 dB(A) / tags und 71 dB(A) / nachts überschreiten die maßgeblichen Orientierungswerte um bis zu 10 dB(A) / tags und 16 dB(A) / nachts. Aufgrund des dominanten Schienenverkehrslärms treten die höchsten Werte an den parallel zur Bahnstrecke festgesetzten Baugrenzen auf. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind grundsätzlich passiven Lärmschutzmaßnahmen vorzuziehen. Auf Grund der im Plangebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzungen und der damit einhergehenden geringeren Schutzwürdigkeit der Außenbereiche, sind diese jedoch hier nicht zwingend erforderlich. Daher wird ein passiver Schallschutz in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird in einem ca. 10 m breiten Streifen parallel zur Bahnstrecke der Lärmpegelbereich VI festgesetzt. Hier müssen die Außenbauteile der Neubauten besonders hohe Schalldämmmaße aufweisen. In einem anschließenden ca. 50 m breiten Streifen ist die Festsetzung des Lärmpegelbereiches V und auf den übrigen Flächen die Festsetzung des Lärmpegelbereiches IV erforderlich. Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Von diesen Maximalforderungen, die unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung festgesetzt werden, kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämmmaße für Außenbauteile [z. B. durch Eigenab-



schirmung und sonstige Pegelminderungen (niedrigere Geschossebene)] anzusetzen sind.

Darüber hinaus wird empfohlen, Büros und Schlafräume zu lärmabgewandten Seiten auszurichten. Dadurch können gesunde Arbeitsbedingungen, insbesondere im Hinblick auf die erforderlichen Ruhezeiten des Einsatzpersonals, gewährleistet werden.

### *Emissionskontingente*

Durch die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen wirken Geräusch-Immissionen auf die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen ein. Die Geräusch-Immissionen müssen in der Weise begrenzt werden, dass durch das Zusammenwirken aller Anlagen keine unzulässigen Belastungen an den umliegenden Nutzungen entstehen. Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes wird daher eine Emissionskontingentierung vorgenommen und das Plangebiet über Lärm – Emissionskontingente gegliedert. Die Kontingente wurden so bemessen, dass einerseits der Nachbarschutz gewährleistet wird und andererseits die geplante Errichtung einer Hauptfeuer- und Rettungswache und z. B. eine Erweiterung des Autohauses sichergestellt werden können.

Die Emissionskontingente wurden in 5 unterschiedlichen Teilbereiche so festgelegt, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten die jeweils maßgeblichen Immissionswerte Werte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nicht überschritten werden. Die TA Lärm legt mindestens gleiche, teilweise sogar niedrigere Werte als die DIN 18005 zugrunde. Somit wird sichergestellt, dass die städtebaulich relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Auf Grund der bestehenden Gemengelage wurden für die Siedlung „Beamtenkolonie“ die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts berücksichtigt. Für das nördlich gelegen Autohaus wurden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB(A) / tags und 50 dB(A) / nachts und für die Wohngebäude an der Fontanestraße und an dem Kurtekottenweg die Immissionswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) / tags und 40 dB(A) / nachts berücksichtigt.

Darüber hinaus dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die zulässigen Immissionswerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Aufgrund der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes kann eine Überschreitung der kurzzeitigen Geräuschspitzen ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen zur Emissionskontingentierung schöpfen die zulässigen Werte an den umgebenden schutzwürdigen Nutzungen (Immissionsorte) nicht vollständig aus. Daher werden Zusatzkontingente für bestimmte, im Plan zeichnerisch festgesetzte Sektoren vergeben. Dies bedeutet, dass in eine bestimmte Richtung (Sektor), in Abhängigkeit von der Entfernung zu schutzwürdigen Nutzungen, mehr Geräusche abgestrahlt werden dürfen. Dabei gilt, je weiter die nächstgelegene schutzwürdige Nutzung vom Plangebiet entfernt ist, desto höher sind die zusätzlichen Geräuschkontingente.

Im Rahmen von bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren muss die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente sowie die Einhaltung der Immissionswerte für kurzfristige Geräuschspitzen nachgewiesen werden.

### *Absorbierende Fassaden*

Durch die abschirmende bzw. reflektierende Wirkung zukünftiger Baukörper im Plangebiet verändern sich die Verkehrslärmbelastungen an den vorhandenen umgeben-



den Gebäuden. Zu der Bestandsbebauung im Norden (Autohaus) und zur östliche gelegenen Wohnbebauung (Kurttekottenweg und Fontanestraße) wird eine zum Teil geringere Verkehrslärmbelastung erwartet. Lediglich für die östlich gelegenen Gebäude in der Siedlung „Beamtenkolonie“ sind im Worst-case-Fall (ohne die Berücksichtigung ggf. später gebauter Lärmschutzwände aufgrund des Planfeststellungsverfahrens zum Rhein-Ruhr-Express – RRX) um bis zu 1 dB(A) höhere Werte durch die Reflektion des Schienenverkehrslärms zu erwarten. Durch die Reflektion erhöhen sich die Werte auf bis zu 72 dB(A) tags und 68 dB(A) nachts und überschreiten damit deutlich die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) / tags und 54 dB(A) / nachts. Da darüber hinaus auch der für die Gesundheit kritische Toleranzwert von 70 dB(A) / tags überschritten wird, ist eine weitere Erhöhung des Verkehrslärms unbedingt zu vermeiden. Daher werden für die Baukörper entlang der Bahntrasse bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von absorbierenden Fassaden erforderlich. Sollten andere Maßnahmen (z. B. Eigenabschirmung der Gebäude, Lage und Ausrichtung der Gebäude auf den Baugrundstücken) zu einer Reduzierung der Reflektion beitragen, so sind auch diese alternativ zulässig. Die Festsetzungen tragen dazu bei, eine weitergehende Erhöhung der Verkehrslärmbelastung an den Gebäuden in der Siedlung „Beamtenkolonie“ zu verhindern. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die vorgenannten Überschreitungen ausschließlich in dem Worst-Case-Szenario zu erwarten sind. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen für die Siedlung „Beamtenkolonie“, die im Zusammenhang mit der Umsetzung des Rhein-Ruhr-Expresses (RRX) erforderlich werden, wurden dabei nicht berücksichtigt, da diese Maßnahmen noch nicht planfestgestellt sind. In der Realität ist daher mit günstigeren Werten zu rechnen.

#### Ausschluss geruchsemitterender Betriebe und Anlagen

Um eine Überschreitung der Immissionswerte für Geruchsimmissionen innerhalb des Plangebietes selbst und insbesondere in den nordöstlich gelegenen Wohngebieten zu vermeiden, ist auszuschließen, dass von den potentiellen Gewerbebetrieben Geruchsimmissionen ausgehen. Vor diesem Hintergrund wird zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt, dass geruchsemitterende Betriebe innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete ausgeschlossen sind. Ausnahmsweise können diese Betriebe zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch emissionsmindernde Maßnahmen Belästigungen der angrenzenden Wohngebiete ausgeschlossen werden können.

#### Ausschluss von Störfallanlagen

Unabhängig zu der Lage des Plangebietes innerhalb des gutachterlich ermittelten sogenannten angemessenen Abstandes zum CHEMPARK, werden innerhalb des Plangebietes weitere Störfallanlagen ausgeschlossen. Dies begründet sich aus dem geringen Abstand zu den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen. Die Ansiedlung weiterer Störfallbetriebe in der Nähe zu sensiblen Nutzungen würde die durch die Anlagen des CHEMPARKS bereits vorhandenen Spannungen vergrößern. Um dies zu vermeiden und die umliegenden sensiblen Nutzungen zu schützen, ist der Ausschluss von Störfallbetrieben erforderlich.



### Schutzmaßnahmen vor Auswirkungen von Störfällen

Da im vorliegenden Fall der pauschale Achtungsabstand und voraussichtlich der gutachterlich ermittelte sogenannte angemessene Abstand zum CHEMPARK im Sinne des Leitfadens KAS-18 unterschritten wird (siehe Ziffer 3.10), wurde gutachterlich untersucht, ob die vorgesehene Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Plangebiet zulässig ist.

Die vorgesehene Ansiedlung einer Feuer- und Rettungswache wird grundsätzlich als unproblematisch angesehen. Das Personal ist berufsmäßig für Gefahrensituationen ausgebildet, so dass der Selbstschutz vor giftigen und sehr giftigen Gasen kein Problem darstellt. Eine Feuer- und Rettungswache ist darüber hinaus kein öffentlich genutztes Gebäude im Sinne des § 50 BImSchG, da es weitgehend nicht von der Öffentlichkeit genutzt wird. Damit liegt auch keine schutzbedürftige Nutzung im Sinne des Leitfadens KAS-18 vor. Die der Öffentlichkeit zugänglichen Fortbildungsveranstaltungen, Brandschutzerziehung für z. B. Kinder, Tag der offenen Tür etc. stellen dann kein Problem dar, wenn im Rahmen der konkreten Umsetzung bestimmte Schutzvorkehrungen (z. B. Vorsehen von Schutzräumen mit abschaltbaren Lüftungen, Erstellen eines Schutzkonzeptes für öffentliche Schulungen etc.) getroffen werden.

Wie bereits unter Ziffer 3.10 dargelegt, ist die Nutzung eines Autohauses aufgrund des geringen Publikumsverkehrs ebenfalls als unkritisch zu sehen. Es wird aber empfohlen, den Besuchern schnellen Zutritt in sichere Innenräume zu ermöglichen. Hierzu ist ein Schutzkonzept aufzustellen.

Die darüber hinaus im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Ausschluss bestimmter Nutzungen und Nutzungsarten (siehe Ziffer 5.1) stellen sicher, dass keine schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet angesiedelt werden können, die ein erstmaliges Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an den Betriebsbereich des CHEMPARKS verursachen würden. Bei der Errichtung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden ist darauf zu achten, dass ein Betreuungsschlüssel von einem Angestellten zu 6 Besuchern/Kunden nicht überschritten wird. Dies ist in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Damit im Notfall der Schutz vor toxischen Gasen gewährleistet ist, sollte der Aufenthalt in Gebäuden sichergestellt werden. Dabei sind Fenster und Türen geschlossen zu halten und Lüftungen dürfen nicht mehr betrieben werden. Zur Sicherstellung dieses Schutzzieles sind technische (automatisch abschaltbare Lüftungsanlagen) und organisatorische Maßnahmen (in Abhängigkeit der Anzahl und Empfindlichkeit/Hilfsbedürftigkeit der Personen) umzusetzen. Bei Veranstaltungen im Freien sind grundsätzlich Schutzkonzepte zu erstellen. Die Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen ist über städtebauliche Verträge und/oder Selbstbindungen der Stadt (beim Bau der Hauptfeuer- und Rettungswache) zu sichern.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass durch den bei einem Unfall im CHEMPARK ausgelösten Trümmerwurf auf Grund der Entfernung von 300 m zum Plangebiet, Gefahren ausgehen (vgl. gutachterliche Stellungnahme des TÜV Rheinland 10/2014).



### 5.10 Erschütterungen

Durch die hohe Dichte des Schienenverkehrs auf der unmittelbar westlich angrenzenden Bahntrasse und ggf. durch den Maschinenbetrieb innerhalb der umgebenden industriellen und gewerblichen Anlagen, kommt es zu Erschütterungen. Eine Auswirkung dieser Erschütterungen auf das Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt, kann aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher sind bei Errichtung von Gebäuden die maßgeblichen Anhaltswerte für Industrie- und Gewerbegebiete (Anhaltswerte für Menschen in Gebäuden) zu beachten.

### 5.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wird eine Bauvorschrift zu Einfriedungen gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Übernahme der Gestaltungsvorschrift wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Konzeption des Gewerbestandortes weiterzuführen. Die Festsetzung wird auf das notwendige Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit den zukünftigen Nutzern ein möglichst großer Freiraum für die Gestaltung erhalten bleibt.

Mit der Festsetzung zu den Einfriedungen entlang der Edith-Weyde-Straße, die ausschließlich straßenabgewandt an der hinteren Grenze der Pflanzfläche zulässig sind, soll ein offener, städtebaulich ansprechender öffentlicher Straßenraum geschaffen werden. Daher sind die Einfriedungen nur als transparente, maximal 3,0 m hohe Zaunanlagen zulässig.

## **6. Kennzeichnungen**

### Richtfunkstrecke

Das Plangebiet wird im südlichen Teil von einer Richtfunkstrecke (Bezeichnung: Köln 1 – Wuppertal 1 (1421)) gequert. Die Höhe des Richtfunkstrahls (Bauhöhenbegrenzung) liegt zwischen 121 und 126 m ü. NHN. Die Geländehöhen innerhalb des Plangebietes liegen unter 45 m ü. NHN. Bei den geplanten Bauhöhen von maximal 63,5 m ü. NHN bzw. 81,0 m ü. NHN bei Errichtung eines Funkmastes können daher Beeinträchtigungen der Richtfunkstrecke ausgeschlossen werden.

Die Richtfunkstrecke mit den dazugehörigen Schutzstreifen wird in den Bebauungsplan als Kennzeichnung übernommen.



## 7. Hinweise

In den Bebauungsplan werden zusätzlich zu den getroffenen Festsetzungen weitere Hinweise zu folgenden Themen aufgenommen:

- Erhalt von Bäumen: Hinweise zum Schutz vorhandener Bäume, insbesondere während der Baumaßnahmen
- Externe ökologische Kompensationsmaßnahme: Hinweis auf die Lage der Fläche (siehe auch Ziffer 5.7)
- Artenschutz: Hinweise zu Rodungsarbeiten, Bauzeitenregelungen, zu verwendende Leuchtmittel (siehe Ziffer 5.8)
- Versickerung Niederschlagswasser: Hinweis auf die Art der Versickerung (siehe Ziffer 4.4)
- Bodendenkmalpflege: Hinweis auf den Umgang bei der Aufdeckung von archäologischer Substanz (siehe Ziffer 3.13)
- Kampfmittel: Hinweis auf den Umgang beim Auffinden von Kampfmitteln und Schutzmaßnahmen bei Erdarbeiten (siehe Ziffer 3.10)
- Erbebengefährdung: Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb einer Erbebenzone (siehe Ziffer 3.10)
- Hochwasserschutz: Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereiches (siehe Ziffer 3.3)
- Erschütterungen: Hinweis auf mögliche Erschütterungen z. B. ausgelöst durch Schienenverkehr auf der angrenzenden Bahnstrecke (siehe Ziffer 5.10)
- Lärmschutz: Hinweis auf die empfohlene Ausrichtung von Büro- und Schlafräumen zu lärmabgewandten Seite (siehe Ziffer 5.9)
- Schutzmaßnahmen vor Auswirkungen von Störfällen: Hinweis auf empfohlene organisatorische und technische Schutzmaßnahmen sowie Nutzungsbeschränkungen (siehe Ziffer 5.9)



## Teil B: Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1. Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplanes

Aufgrund der günstigen Lage des Plangebietes im Süden des Stadtgebietes soll die Hauptfeuer- und Rettungswache in dem Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 211/I auf einer bestehenden Parkplatzanlage mit Eingrünung angesiedelt werden. Darüber hinaus soll im Plangebiet der Löschzug der Freiwilligen Feuerwehr Wiesdorf, dessen Wache an seinem bisherigem Standort an der Moskauer Straße nicht in ausreichendem Maße erweitert und modernisiert werden kann, untergebracht werden.

Neben der Ansiedlung der Feuerwachen soll das bereits durch das Autohaus am Willy-Brandt-Ring gewerblich vorgeprägte nördliche Plangebiet weiteren gewerblichen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 211/I befindet sich im Stadtteil Wiesdorf, Stadtbezirk I. Die Fläche liegt südlich des Willy-Brandt-Ringes, westlich der Edith-Weyde-Straße sowie nördlich der Stadtgrenze zu Köln und östlich der Bahnstrecke Düsseldorf-Köln. Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6,6 ha. Der ca. 90 bis 120 m breite „Gewerbegebietsstreifen“ erstreckt sich auf einer Länge von ca. 530 m, die Edith-Weyde-Straße wird auf einer Länge von 650 m in den Bebauungsplan integriert.

Im Anschluss an die Betriebsflächen des Autohauses sollen südlich Erweiterungsflächen für das Autohaus bereitgestellt werden. Danach folgen Richtung Süden zwei jeweils ca. 2 ha große Gewerbeflächen, von denen die südliche Fläche der Ansiedlung der Hauptfeuer- und Rettungswache und dem Löschzug der Freiwilligen Feuerwehr Wiesdorf vorbehalten sein soll. Die beiden Gewerbeflächen werden mittig durch eine in Ost-West-Richtung verlaufenden Gehölzstreifen gegliedert. Im Süden des Geltungsbereiches wird eine weitere Gewerbefläche festgesetzt.

Die bereits vorhandenen Grünstrukturen sollen teilweise als gliedernde Elemente erhalten bleiben (weitgehender Erhalt der Baumreihe entlang der Edith-Weyde-Straße, Randeingrünung mit z. T. altem Gehölzbestand entlang der Bahntrasse, Stellplatzeingrünung an drei Stellen als Eingrünung der geplanten unterschiedlichen Nutzungen in Ost-West-Richtung).

Zum Zweck des Erhalts der bestehenden Baumreihe entlang der Edith-Weyde-Straße sind im nördlichen Plangebiet maximal 3 Zufahrten pro Baugrundstück auf einer Breite von maximal 15 m zugelassen. Im südlichen Plangebiet ist die zwingende Festsetzung zum Erhalt der Baumreihe, aufgrund des dort vorgesehenen Neubaus einer Feuer- und Rettungswache - u. a. aus rettungstechnischen Gesichtspunkten - nicht sinnvoll. Es ist jedoch auch hier die Zielsetzung, so viele Bäume wie möglich zu erhalten, was bei der Ausschreibung des Neubauprojektes berücksichtigt wird.

Im Süden ist ein Fuß- und Radweg zwischen dem Gelände der geplanten Feuerwache und der südlichen Gewerbefläche vorgesehen.



Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden von der Edith-Weyde-Straße aus erschlossen. Derzeit handelt es sich bei der Verkehrsfläche ab der Einmündung des Kurtekottenweges um eine Privatstraße. Diese soll im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes als öffentliche Straße mit kombinierten Fuß- und Radweg gewidmet werden.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen beträgt weitgehend 13,0 m und orientiert sich somit an den Gebäuden der nördlich des Plangebietes vorhandenen Betriebsstätten. Lediglich im Bereich der geplanten Feuerwache wird nutzungsbedingt eine maximale Gebäudehöhe von 18,0 m festgesetzt.

## 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Im *Landesentwicklungsplan* gibt es keine bestimmten Festsetzungen für das Plangebiet.

Das Plangebiet ist im *Regionalplan* der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Köln (Stand April 2013) als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Im Westen des Geltungsbereiches werden darüber hinaus „Schienenwege für Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr“ dargestellt. Diese Darstellung liegt im Bereich des bestehenden Grünstreifens parallel zur Bahnstrecke, der erhalten werden soll.

Der *rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP)* der Stadt Leverkusen stellt die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die nördlich angrenzende Betriebsfläche des Autohauses als „Gewerbliche Bauflächen“ mit der Konkretisierung „Gewerbegebiet eingeschränkt“ dar. Die westlich an das Plangebiet anschließende Bahntrasse ist als „Bahnanlage“ und die östlich der Edith-Weyde-Straße erstreckenden Freiflächen als „Grünflächen und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung“ dargestellt. Im Bebauungsplan Nr. 211/I sollen überwiegend Gewerbeflächen festgesetzt werden. Die Verkehrsflächen der Edith-Weyde-Straße werden als Verkehrsfläche und die Randeingrünung entlang der Bahntrasse als Grünfläche festgesetzt. Damit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

Das Plangebiet liegt nicht im *Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne*.

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des derzeit noch gültigen Landschaftsplanes aus dem Jahr 1987. Für diesen Bereich ist das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswerten Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.07.2010 beschlossen, den Plan neu aufzustellen. Derzeit befindet sich der Neuaufstellungsprozess in der Entwurfsphase. In dem Entwurf des neuen Landschaftsplans befindet sich das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans. Die Planung entspricht den aktuellen Entwicklungszielen der Landschaftsplanung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert kein *FFH- oder Vogelschutzgebiet* und keine ausgewiesenen *Natur- (NSG) oder Landschaftsschutzgebiete (LSG)*. *Schutzwürdige Biotope* sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Gemäß § 50 *Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)* sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die aus-



schließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Rechtsgrundlage der Lärmvorsorge bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Straßen und Schienenwege ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Nach § 41 des BImSchG ist „Bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Straßen sowie von Schienenwegen sicherzustellen, dass durch diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche hervorgerufen werden können, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind“. Dies gilt nach § 41 BImSchG jedoch nicht, „soweit die Kosten der Schutzmaßnahme außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck stehen würden.“ Die gemäß § 43 BImSchG erlassene Rechtsverordnung, Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV legt den Anwendungsbereich, die Immissionsgrenzwerte in Abhängigkeit vom Grad der Schutzbedürftigkeit sowie das Verfahren zur Berechnung des Beurteilungspegels fest. Die lärmbezogenen Auswirkungen der Planung wurden in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (*BauGB*) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Planung wird auf einer bestehenden Parkplatzfläche angesiedelt, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet wieder nutzbar gemacht wird.

Gemäß § 4 Abs. 2 *Landesbodenschutzgesetz* ist vor Inanspruchnahme von unversiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten Flächen möglich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 2011/I entspricht diesem Ziel, indem eine Wiedernutzung von versiegelten Flächen einer bestehenden Parkplatzfläche ermöglicht wird.

Gemäß § 51a *Landeswassergesetz* (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu errichten und zu betreiben. Die Festsetzungen können auch in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

In einem hydrogeologischen Gutachten wurde die Möglichkeit der ortsnahen Versickerung geprüft.

Im Vorfeld der Planung wurde eine orientierende Bodenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung durchgeführt, um mögliche Bodenkontaminationen im Plangebiet gemäß den Anforderungen der *Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung* (*BBodSchV*, 1999) feststellen und bewerten zu können.

Ziel von Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie und § 50 BImSchG ist es, den Schutz von Mensch und Umwelt vor den Folgen von Störfällen bei überwiegend industriellen Tätigkeiten zu gewährleisten. Eine entsprechende gutachterliche Stellungnahme wurde erstellt.



## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### *Nullvariante und Planvariante - zur Ausgangslage der Eingriffsdarstellung*

In der Prognose für die *Nullvariante* wird die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter dargestellt, wenn der Bebauungsplan Nr. 211/I nicht verwirklicht wird. Die Nullvariante stellt im vorliegenden Fall die Fortführung der derzeitigen Nutzung als Parkplatzfläche, Bahnbegleitgehölz bzw. Brache dar. Die Prognose für die *Planvariante* geht von der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes aus.

Die für den Umweltbericht relevanten Aspekte des gültigen Planungsrechts sind jeweils in den folgenden Kapiteln genannt.

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

#### *2.1.1 Menschen/Bevölkerung*

Die Planfläche wird aktuell als Parkplatzfläche genutzt und besitzt derzeit nur eine sehr geringe Funktion als Erholungsraum für den Menschen. Über den Parkplatz verläuft ein Fußweg, welcher von der südlich des Plangebietes gelegenen Bahnunterführung zum Kurtekottenweg führt. Dieser dient, zusammen mit dem Fuß- und Radweg an der Edith-Weyde-Straße, als Verbindung zwischen der westlich der Bahnstrecke liegenden Wohngebieten und den östlich gelegenen Naherholungsgebieten sowie den nordwestlich angesiedelten sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kitas und Grundschule).

In dem gültigen FNP ist im Planbereich ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung dargestellt. Diese Einschränkungen beziehen sich auf die nahe gelegene Wohngebiete (Abstandserlass NRW, Immissionsschutz).

Westlich des Plangebietes in ca. 300 m Entfernung befindet sich der CHEMPARK mit vorrangig chemischen Betrieben. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des pauschalen Achtungsabstandes von KAS-18 und voraussichtlich innerhalb eines gutachterlich ermittelten sogenannten angemessenen Abstandes um den CHEMPARK. Innerhalb dieses angemessenen Abstandes befindet sich bereits das nördlich anschließende Autohaus. Dieses ist jedoch auf Grund des geringen Publikumsverkehrs als nicht schutzbedürftig und daher unkritisch einzustufen.

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm der Edith-Weyde-Straße und durch Schienenverkehrslärm der westlich angrenzenden Bahnstrecke Köln – Düsseldorf vorbelastet. Das Plangebiet ist ebenfalls durch Gewerbelärm des nördlich des Plangebietes liegenden Autohauses sowie durch angrenzende Nutzungen, wie dem Gelände des Chemparks, vorbelastet.

#### *2.1.2 Tiere und Pflanzen*

Im Bereich der Planfläche wurden seit 2012 im Zusammenhang mit einer mittlerweile verworfenen Gewerbeflächenentwicklung östlich der Edith-Weyde-Straße umfangreiche Untersuchungen zur Flora und Fauna durchgeführt (u. a. Erhebungen zu den Artengruppen Fledermäuse, Avifauna, Reptilien, Amphibien).

Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes 211/I erfolgte im Jahr 2014 eine gesonderte Artenschutzprüfung und eine Biotoptypenkartie-



rung zur Eingriffsbewertung durch das Büro Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung.

Diese Artenschutzprüfung (ASP Stufe 1) basiert auf den Ergebnissen folgender vorliegender Gutachten:

- Machbarkeitsstudie zur „Gewerbeflächenentwicklung Edith-Weyde-Straße-Ost“ aus dem Jahr 2013,
- Artenschutzprüfung zur Bebauung der „Magerstandorte Edith-Weyde-Straße“ aus dem Jahr 2012.

Für alle planungsrelevanten oder gefährdeten Arten, welche auf Grund

- ihrer Auflistung in den relevanten Messtischblättern (MTB) 4907/4908,
- von Nachweisen durch Erhebungen im Rahmen der ASP 2012,
- auf Grund von Hinweisen/ Nachweisen der Naturschutzstation Leverkusen,
- oder auf Grund von Fundpunkten in den Naturschutzfachinformationen des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).

potentiell im Bereich der Planfläche vorkommen können, wurde bewertet, ob die Wirkungen ausgehend von der Umsetzung des Bebauungsplanes 211/I Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG auslösen könnten.

*Betroffene Lebensräume* sind der Parkplatz mit jungem bis mittelaltem Baumbestand, eine Gewerbebrache und das Bahnbegleitgrün.

Die Betroffenheit der Arten wurde tabellarisch für folgende planungsrelevanten Arten und Artengruppen bewertet (Auflistung in den MTB, Hinweise durch Behörden/Ehrenamt, Erhebungen ASP 2012, Landschaftsinformationssystem - LINFOS):

- 10 Säugetierarten (Haselmaus, Fledermäuse),
- 53 Vogelarten,
- 4 Amphibienarten,
- Zauneidechse,
- Nachtkerzenschwärmer.

Es erfolgte eine Bewertung möglicher Beeinträchtigungen für Arten, welche von der Planung betroffen sein könnten. Alle übrigen gelisteten Arten, für welche der Planungsraum keinerlei Habitataignung besitzt, wurden im Folgenden nicht mehr berücksichtigt. Dies betrifft Amphibien (Erhebung 2012), 45 Vogelarten (Erhebung 2012), den Nachtkerzenschwärmer, und nicht nachgewiesene Fledermausarten (Erhebung 2012).

Bei der Beurteilung der Betroffenheit wurden folgende Arten weiterhin berücksichtigt, für welche die Planfläche eine Habitataignung besitzt:

- Greife und Eulen, welche nachweislich in der Umgebung der Plangebietsfläche vorkommen und auch typischerweise im (halb-) offenen Siedlungsbereich oder Siedlungsgehölzen jagen (Habicht, Mäusebussard, Sperber, Steinkauz, Turmfalke),
- Fledermäuse, welche das Plangebiet in ihr Nahrungshabitat integrieren (Zwergfledermaus, Großer Abendsegler),
- Haselmaus, für welche die Bahnbegleitgehölze potentiellen Lebensraum bieten,
- Zauneidechse, welche östlich der Edith-Weyde-Straße vorkommt und potentiell entlang der Bahntrasse, auf den Grünflächen des bestehenden Parkplatzes oder im Bereich der Brachfläche im Plangebiet vorkommen könnte. Die ost-westlich ausgerichteten Grünanlagen im Parkplatzbereich fungieren als



## Biotopverbundachsen zwischen der Bahntrasse und den Magerrasen östlich der Edith-Weyde-Straße.

Das Verfahren zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen erfolgt nach der Methode von Dankwart Ludwig (Verfahren Ludwig).

Die im Jahr 2014 durchgeführte Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation und Biotoptypen führte zu folgendem Ergebnis:

Code	Beschreibung:	Bezeichnung (Verfahren LUDWIG)
BF33	bahnbegleitende Baumreihe z. T. mehrstämmige Alteichen (ca. 10 Stück)	Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume; mit überwiegend standorttypischen Gehölzen; mit starkem Baumholz
BD72	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zwei zweireihige Gehölzstreifen im bestehenden Parkplatzbereich, Ausrichtung von West nach Ost. Dominierende Baumarten sind Spitzahorn, Hainbuche, Bergahorn, auch teilw. Roteiche, Platane (nicht einheimisch) und Gebüsche (Weißdorn)</li> <li>- die Bodenvegetation besteht teilweise aus einer deckenden Efeu-Schicht, z. T., sind Gräser, Flechten und Moose vorhanden</li> <li>- die linearen Grünzüge besitzen eine wichtige Biotopverbundfunktion für die Zauneidechse</li> </ul>	baumheckenartige Gehölzstreifen an Straßen; mit überwiegend standorttypischen Gehölzen; mit mittlerem Baumholz
BF42	bahnbegleitende Robiniengruppe	Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume; mit überwiegend standortfremden Gehölzen; mit mittlerem Baumholz
BF31	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lückige Baumreihe (Spitzahorn) westlich entlang der Edith-Weyde-Straße im nördlichen Planbereich</li> <li>- eingestreut sind einheimische Gebüscharten</li> <li>- Lückige bahnbegleitende Baumgruppe. Gehölze in verschiedenen Altersklassen vorhanden (überwiegend geringes-mittleres Baumholz), u. a. Spitzahorn, Birke, Kirsche, Roteiche auf sandigem Ausgangssubstrat</li> </ul>	Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume; mit überwiegend standorttypischen Gehölzen; mit geringem Baumholz
BF41	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Platanenreihen am Rande der Parkstreifen (ca. 40 Gehölze; Ausrichtung von Nord nach Ost, d.h. westlich entlang der Edith-Weyde-Straße und östlich entlang der Bahnschiene)</li> <li>- überwiegend geringes Baumholz, z. T. einzelne Gehölze über 30 cm BHD, um die Stämme ist jeweils ein großzügiges, halbrundes Beet angelegt</li> </ul>	Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume; mit überwiegend standortfremden Gehölzen; mit geringem Baumholz
BF31/ HY2	Mischbiotop: teilversiegelte Parkflächen (Schotter) mit mittig gepflanzten Baumreihen (Ahorn), die Gehölze stocken auf kleinen Grüninseln innerhalb der Schotterflächen	Mischbiotop: - Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume; mit überwiegend standorttypischen Gehölzen; mit geringem Baumholz (Biotopwert 12), - Fahrstraßen, Wege und Landebahnen von Flugplätzen, geschottert
BF41/ HY2	Mischbiotop: teilversiegelte Parkflächen (Schotter) mit mittig gepflanzten Baumreihen (Platane); die Gehölze stocken auf kleinen Grüninseln innerhalb der Schotterflächen	Mischbiotop: - Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume; mit überwiegend standortfremden Gehölzen; mit geringem Baumholz (Biotopwert 11) - Fahrstraßen, Wege und Landebahnen von Flugplätzen, geschottert
HM52	Ziergehölze (Eiche, säulenförmig; Ziergebüsche) entlang des geschotterten Fußweges im Parkplatzbereich	Ziergesträuch
HH7/ BF31	Gehölz/Grasflur Ecke Kurtekottenweg/Fontanestraße	Grasflur an Straße/ Baumreihe, standorttypisch, geringes Baumholz
HH7	Mährasen entlang der Bahntrasse	Grasfluren an Dämmen, Böschungen, Straßen- und Wegrändern
HW5	Brachfläche südlich des Autohaus-Parkplatzes; die Fläche ist mit Hochgräsern, Hochstauden und Sträuchern bewachsen (u. a. Landreitgras, Goldrute, Brombeere, Sukzession der umliegenden Gehölze)	Gewerbliches Ödland
HY1	Fahrradunterstand, Edith-Weyde-Straße, Bestandsparkplatz Autohaus, Fahrstraßen und Parkplatz, versiegelt	Fahrstraßen und Wege und Landebahnen von Flugplätzen, versiegelt
HY2	Schotterflächen der Parkanlage (Parkflächen ohne Gehölze, Fußweg)	Fahrstraßen und Wege und Landebahnen von Flugplätzen, unbefestigt oder geschottert



### 2.1.3 Boden, Altlasten, Kampfmittel

Die Planfläche weist bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf (ca. 2,8 ha Vollversiegelung, d.h. ca. 42 % des Geltungsbereiches der zukünftigen B-Planes 211/I). Weitere 2,1 ha (Stellplatzflächen) sind derzeit teilversiegelt (wassergebundene Decke, d.h. Schotterfläche z. T. mit Baumreihen).

Im zentralen Teil des Planungsgebietes liegt eine typische Braunerde/Podsol-Braunerde (L4908\_B851) vor. Diese besteht aus Sand und schwach lehmigem Sand, der seinen Ursprung im Flugsand hat (Jungpleistozän bis Holozän). Wahrscheinlich handelt es sich um eine zum Ende der letzten Eiszeit aus Flugsand entstandene Binnendüne, die durch Fein- bis Mittelsand gekennzeichnet ist.

Im nördlichen und südlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich eine typische Braunerde (L4906\_B721). Die oberen 40 bis 80 cm bestehen aus schwach lehmigem oder lehmigem Sand, der seinen Ursprung aus Hochflutablagerungen hat (Jungpleistozän bis Holozän). Darunter befindet sich - 20 bis 100 cm mächtig - schwach lehmiger, lehmiger und stark lehmiger Sand, der vereinzelt karbonathaltig ist. Auch dieser Horizont hat seinen Ursprung in Hochflutablagerungen aus dem Jungpleistozän bis Holozän. Darunter befindet sich Sand, schwach toniger Sand und stellenweise Kies aus Terrassenablagerungen aus dem Jungpleistozän.

Die im zentralen Bereich liegenden Sandböden gehören zu den schutzwürdigen Böden: grundwasser- und staunässefreie, tiefgründige Sand- oder Schuttböden, Skeletthumusböden, Lockersyroeme, Regosole und Podsole sowie deren Übergangsbodentypen, die sich aus reinen Sanden oder Grobskelettsubstraten als trockene oder sehr trockene und nährstoffarme Böden entwickelt haben, gehören zu den schutzwürdigen Böden. Grund für die Schutzwürdigkeit bei diesem Bodentyp ist das Biotopentwicklungspotenzial. „Das Biotopentwicklungspotenzial ist umso größer einzuschätzen, je stärker sich der jeweilige Standort von weit verbreiteten „Normalstandorten“ unterscheidet und damit gute Voraussetzungen für die Entwicklung einer stark spezialisierten Vegetation bietet. Böden weisen dann ein hohes Biotopentwicklungspotenzial mit Extrembedingungen auf, wenn sie besonders nass, besonders trocken, sehr nährstoffarm oder sehr nährstoffreich sind.“ (Digitale Karte der schutzwürdigen Böden, Auskunftssystem BK50, Geologischer Dienst NRW, 2007).

Zunächst hat eine Untersuchung der Bodenbelastungen durch die Firma „Füllung Beratende Geologen GmbH“ aus dem Jahr 2011 für eine Teilfläche des Plangebietes südlich des Autohauses analytische Auffälligkeiten im Bereich der Schwermetalle, speziell Blei und Cadmium ergeben, so dass eine weitere Erkundung der Restflächen durchgeführt wurde. Die erweiterte, aktuelle Untersuchung zur „Gefährdungsabschätzung“ der Fa. Middendorf, ergab Folgendes:

Auf dem Gelände westlich der Edith-Weyde-Str. in Leverkusen-Wiesdorf wurden im Rahmen einer orientierenden Untersuchung Beprobungen von Boden und Bodenluft durchgeführt. Die vorliegenden Laborergebnisse des Bodenmaterials weisen keinerlei Verunreinigungen mit organischen Schadstoffen oder Schwermetallen auf. Auch die Befunde der beprobten Bodenluft auf CKW, BTEX, TMB und Bodenluftpauptkomponenten sind unauffällig. Insoweit ist der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung durch organische Kontaminanten und Schwermetalle auf dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 211/I „westl. Edith-Weyde-Str.“ gemäß der BBodSchV ausgeräumt.

Für das Plangebiet liegen Informationen zu vermehrten Kampfhandlungen aus dem letzten Jahrhundert vor. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf einen



Bombenblindgänger. Daraufhin wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Testsondierungen durchgeführt und der Verdachtspunkt überprüft. Ein Teil der Fläche wurde punktuell geräumt. Kampfmittel wurden dabei nicht geborgen.

#### 2.1.4 Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Einem hydrogeologischen Gutachten (Bohné, 2012) zufolge wird „der Grundwasserleiter von den tieferen Bereichen der Rheinterrasse gebildet und dürfte sich in einer Tiefe von > 6 m unter Flur befinden“.

Die nächstgelegene Grundwassermessstelle (BAYER-LEV 12-755-08) liegt in unmittelbarer Nähe, östlich des Plangebietes. Das Grundwasser hat hier einen durchschnittlichen Flurabstand von ca. 10,5 m. Der geringste gemessene Grundwasserstand, war ein Abstand von 7,11 m unter Geländekante. Eine weitere Grundwassermessstelle (BAYER-LEV 12-510-05) liegt westlich des Planungsgebietes. Hier hat das Grundwasser einen durchschnittlichen Flurabstand von ca. 9,5 m und einen Höchststand von 7,65 m. Sandiges und kiesiges Substrat hat ein großes Porenvolumen und dadurch eine hohe Durchlässigkeit. Die mechanische Filterwirkung von Sand- und Kiessubstrat ist besonders hoch. Die Pufferkapazität dieser Böden ist jedoch sehr gering.

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Die nächstgelegenen Fließgewässer sind der Mutzbach im Osten (ca. 700 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt) und der Rhein im Westen (> 1000 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt). Auf dem südöstlich des Plangebiets liegenden Golfplatzgelände befinden sich mehrere angelegte Teiche, welche ökologisch hochwertige Strukturen aufweisen und als Laichhabitat für Amphibien fungieren (ca. 400 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt). Ein Baggersee liegt in ca. 800 m östlich vom Plangebiet.

Zurzeit erfolgt die Oberflächenentwässerung der bestehenden Parkplätze westlich der Edith-Weyde-Straße über Einlauf- und Sammelschächte in Richtung eines Regenwasserkanals östlich der Edith-Weyde-Straße. Dieser Kanal ist im privaten Besitz. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz besteht für das Plangebiet nicht. Der öffentliche Schmutzwasserkanal endet momentan an der Einmündung Kurtekottenweg / Fontanestraße in Höhe des Autohauses im Norden der Edith-Weyde-Straße.

Gemäß der ermittelten und veröffentlichten Hochwassergefahren- und -risikokarten der Bezirksregierung Köln wurden für das Plangebiet eine geringe Wahrscheinlichkeit für ein Extremhochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) – Hochwasserereignis ermittelt. In diesem Fall werden Überstauungshöhen von 2-4 m erreicht. In Teilbereichen des Plangebietes sind Überstauungshöhen von über 4 m möglich. In der Risikokarte wird das Plangebiet als Verkehrsfläche dargestellt. Somit besteht bei derzeitiger Nutzung keine Gefährdung.

#### 2.1.5 Luft und Klima

Das Plangebiet liegt in der Niederrheinischen Bucht in unmittelbarer Nähe des Rheines. Die Wetterstation Leverkusen des Deutschen Wetterdienstes maß im Zeitraum von 1961-1990 eine Jahresmitteltemperatur von 10,8 °C. Dieser Wert gehört zu den höchsten in Deutschland und somit gehören die Ballungsräume der Niederrheinischen Bucht zu den wärmsten Regionen in Deutschland. In der gleichen Zeitspanne lag der mittlere Jahresniederschlag bei 774 mm und liegt damit etwas unterhalb des Durchschnitts von Nordrhein-Westfalen. Die Verteilung der Niederschläge ist über



das ganze Jahr relativ gleichmäßig, in den Sommermonaten befindet sich jedoch ein leichtes Maximum. Die mittlere Temperatur im Januar, dem kältesten Monat, liegt zwischen 3 und 4 °C. Im Juli, dem wärmsten Monat, liegt die Temperatur im Mittel bei 19 bis 20 °C.

Auf Grund der derzeitigen Flächennutzungen und Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung, besitzt das Plangebiet deutliche Merkmale eines Stadtrand-Klimatops. Es ist Teil einer größeren, relativ windoffenen Raumeinheit. Diese ist für die Belüftung des Stadtzentrums nicht ohne Bedeutung – zumal der Südostwind als Einzelwindrichtung in Leverkusen dominiert und das westlich gelegene Gelände des CHEMPARKS im stadtklimatischen Sinn eine Wärmeinsel darstellt. Zur Beurteilung der lufthygienischen Situation im Plangebiet werden die gewonnenen Erkenntnisse des Luftschadstoff-Screening Leverkusen und die Ergebnisse der Luftmessstation Manforter Straße (LEV2) herangezogen. Auf dieser Grundlage ist für das Plangebiet von einer in einem Ballungsraum typischen Belastungssituation auszugehen. Überschreitungen der gesetzlichen Grenzwerte für Luftschadstoffe gemäß 39. BImSchV sind hier nicht zu erwarten.

#### 2.1.6 *Landschaft*

Einsehbar ist die Planfläche nur von Osten (Edith-Weyde-Straße) und Norden (Autohaus). Von Westen her (Bahnstrecke, denkmalgeschützte Siedlung „Beamtenkolonie“) versperrt das bahnbegleitende Gehölz weitgehend die Sicht auf den Parkplatz. Im Süden befindet sich ein großflächiges Feldgehölz.

Das Umfeld des Planbereiches wird im Nordwesten von Industrie- und Gewerbegebäudestrukturen sowie Verkehrsstraßen beherrscht. Hohe und großflächige Industrieanlagen „verriegeln“ die Sicht auf den Rhein, welcher in ca. 1 km Entfernung westlich des Plangebietes verläuft.

Östlich der Edith-Weyde-Straße liegt parallel zum Plangebiet eine Ausgleichsfläche, welche ökologisch hochwertige Strukturen aufweist (Gehölz und Magerrasen auf sandigem Substrat).

#### 2.1.7 *Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Sonstige wesentliche Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Westlich der Bahntrasse liegen im nördlichen Teil der denkmalgeschützte ehemalige Bahnhof Wiesdorf. Daran schließt die ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Siedlung „Beamtenkolonie“ mit repräsentativen Gebäuden auf großen durchgrüntem Grundstücken an.

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes bestehen nicht.

#### 2.1.8 *Wechselwirkungen*

Über die bei den Einzelschutzgütern berücksichtigten Wechselwirkungen hinaus (z. B. Boden-Grundwasser/Oberflächenabfluss/Grundwasserneubildung/Versickerung) sind keine weiteren Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen bekannt.



## 2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

### *2.2.1 Menschen/Bevölkerung*

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm der Edith-Weyde-Straße und durch Schienenverkehrslärm der westlich angrenzenden Bahnstrecke Köln – Düsseldorf belastet. Die Planfläche wird weiterhin hauptsächlich als Parkplatz genutzt. Die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den Wohngebieten und den Naherholungsgebieten sowie zu den sozialen Infrastruktureinrichtungen bleiben bestehen. Die Entwicklung der Verkehrsbelastungen an den beiden maßgebenden Knotenpunkten wird künftig geprägt von weiteren Ansiedlungen in der Umgebung des Plangebietes (Bayer Forum, Gastankstelle, Europcar, Erweiterung Smidt Wohncenter, Kindertagesstätten).

Insgesamt ist mit einer leicht erhöhten Lärmbelastung durch den Verkehrslärm zu rechnen, der sich bei Umsetzung des RRX-Eisenbahnprojektes noch weiter erhöhen wird, da in Richtung des Plangebietes weitgehend keine zusätzlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen geplant sind.

### *2.2.2 Tiere und Pflanzen*

Es ist zu erwarten, dass die Grünflächen der Parkplatzanlage, die Brache und das Bahnbegleitgehölz weiterhin eine Funktion für Tiere und Pflanzen besitzen:

- Greife und Eulen, welche nachweislich in der Umgebung der Planfläche vorkommen und auch typischerweise im (halb-) offenen Siedlungsbereich oder Siedlungsgehölzen jagen (Habicht, Mäusebussard, Sperber, Steinkauz, Turmfalke), nutzen die Parkplatzfläche.
- Federmäuse integrieren die Planfläche in ihr Nahrungshabitat (Zwergfledermaus, Großer Abendsegler).
- Für die Haselmaus bieten die Bahnbegleitgehölze potentiellen Lebensraum.
- Die Zauneidechse, welche östlich der Edith-Weyde-Straße und entlang der Bahntrasse vorkommt, nutzt die ost-westlich ausgerichteten Grünanlagen im Parkplatzbereich als Biotopverbundachsen zwischen ihren Lebensräumen entlang der Bahntrasse und den Magerrasen östlich der Edith-Weyde-Straße. Die Brache im Parkplatzbereich könnte bei Rückschnitt und Verhindern weiterer Verbuschung als Lebensraum fungieren.
- Es ist anzunehmen, dass die Parkplatzgehölze mit dem Alter an ökologischem Wert zunehmen würden. Ältere Bäume bieten durch die Ausbildung von grober Borke, Baumhöhlen, starken Seitenästen etc. gute Bedingungen als Nistplatz/ Nahrungsquelle/ Quartier für baumbewohnende Tierarten. Die nördlich im Planbereich gelegene Brache würde zunehmend verbuschen, woraufhin das Artenspektrum von „Primärbesiedlern/ Offenlandarten“ in Richtung „Gehölzbewohner“ wechseln würde.
- Das Bahnbegleitgehölz bleibt erhalten.

### *2.2.3 Boden/Altlasten*

Es ist anzunehmen, dass sich hinsichtlich des Versiegelungsgrades, den Aufbauten und den Bodenbelastungen keine weitreichenden Veränderungen ergäben.

### *2.2.4 Wasser*

Es ist anzunehmen, dass sich bezüglich der Versickerungsmengen keine weitreichenden Veränderungen ergäben. Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden. Die Oberflächenentwässerung der bestehenden Parkplätze westlich der



Edith-Weyde-Straße erfolgt weiterhin über Einlauf- und Sammelschächte in Richtung eines Regenwasserkanals östlich der Edith-Weyde-Straße.

Bei Nichtdurchführung der Planung erfolgt weiterhin ein ungehinderter Hochwasserabfluss bei Hochwassersituationen ( $HQ_{\text{extrem}}$ ). Das Schadenspotential wird nicht erhöht und daher sind keine Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich.

#### 2.2.5 Luft und Klima

Es ist anzunehmen, dass sich in den nächsten Jahren nutzungsbedingt keine klimatischen oder größere lufthygienischen Veränderungen ergeben.

#### 2.2.6 Landschaft

Es ist anzunehmen, dass sich das Landschaftsbild im Planbereich nicht deutlich verändert. Mit zunehmendem Alter der Parkplatzgehölze hinterlässt die Parkplatzfläche einen natürlicheren Eindruck.

#### 2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es ist anzunehmen, dass keine neuen Sachgüter im Planbereich entstehen.

#### 2.2.8 Wechselwirkungen

Über die bei den Einzelschutzgütern berücksichtigten Wechselwirkungen hinaus (z. B. Boden-Grundwasser, Oberflächenabfluss-, Grundwasserneubildung-, Versickerung) sind keine weiteren Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zu erwarten.

### 2.3 Prognose bei Durchführung der Planung

#### 2.3.1 Menschen/Bevölkerung

##### *Erholung*

Der auf der östlichen Straßenseite der Edith-Weyde-Straße vorhandene kombinierte Fuß- und Radweg soll erhalten bleiben. Durch die Ausweisung der Bauflächen ist die Aufgabe des bestehenden Fußweges von der südlich des Plangebietes gelegenen Bahnunterführung zum Kurtekottenweg erforderlich. Als Ersatz ist die Führung der Fußgänger über die verbleibende Stellplatzanlage im Süden und im weiteren Verlauf über den kombinierten Fuß- und Radweg möglich. Bei Bedarf könnte auf der Edith-Weyde-Straße eine Überquerungshilfe angelegt werden. Daher bleiben die Zugänge bzw. die Erreichbarkeit von Freiflächen für die siedlungsnahen Erholung und zu den sozialen Infrastruktureinrichtungen weitgehend erhalten.

##### *Lärm*

Den Berechnungen zur Lärmbelastung liegen - bzgl. des Schienenverkehrs - Belastungszahlen für den Planfall 2025 (inkl. RRX-Projekt) zugrunde. Für den Straßenverkehr wurden Daten der Ingenieurgesellschaft Dr. Brenner zugrunde gelegt. Die Daten wurden aus aktuellen Verkehrserhebungen und Berechnungen des zukünftigen Verkehrsaufkommens durch die geplanten Vorhaben ermittelt. Die Belastung der Edith-Weyde-Straße liegt derzeit bei ca. 6.180 Kfz/24h. Durch die geplanten Vorhaben werden an einem Normalwerktag zusätzlich rund 1.560 Kfz/24 h erzeugt, die sich hälftig auf Ziel- und Quellverkehr verteilen. Geringe Anteile des aus dem Plangebiet erzeugten Verkehrsaufkommens werden über die südliche Edith-Weyde-Straße abgewickelt, während der überwiegende Anteil über die nördliche Edith-Weyde-Straße und den Willy-Brandt-Ring abgewickelt wird.



Auf Grundlage der vorgenannten Eingangsdaten ergaben die Immissionsberechnungen, dass im Bereich der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen die maßgebenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts, durchgehend deutlich durch den Verkehrslärm um bis zu 10 dB(A) tags und 16 dB(A) nachts überschritten werden. Ausschlaggebend ist hier der Schienenverkehrslärm. Die Lärmbelastung nimmt daher mit zunehmender Entfernung zur Bahnstrecke ab.

Bei bestimmten Gebäudefassaden in der Beamtenkolonie östlich der Bahntrasse wurden bereits eine Lärmvorbeklastung von bis zu 71 dB(A) tags und bis zu 68 dB(A) nachts ermittelt. Durch die von den geplanten Gebäude verursachte Reflexion des Schienenverkehrslärms ist mit einer Lärmzunahme von bis zu 1 dB(A) im Tages- und Nachtzeitraum zu rechnen.

Die schalltechnische Untersuchung des Verkehrslärms der Edith-Weyde-Straße ergab, dass die jeweils maßgeblichen Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV an der umgebenden Bebauung deutlich eingehalten werden und damit kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen besteht.

Durch die vorgesehene Ansiedlung einer Feuerwache im Plangebiet kann es zu Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte und Maximalpegel an den umgebenden schützenswerten Nutzungen durch den Einsatz des Martinshorns bei Alarmausfahrten der Feuerwehr kommen. Der Einsatz des Martinshornes wird jedoch durch neue Ampelanlagen und Vorrangschaltungen bis zur Einmündung in den Willy-Brandt-Ring weitgehend ausgeschlossen.

Durch die geplante Ansiedlung der Feuerwache und sonstiger gewerblicher Betriebe entsteht zusätzlicher Gewerbelärm, der durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen (u. a. eine Gewerbelärmkontingentierung) begrenzt werden kann.

#### *Lage in der Nähe von Störfallbetrieben:*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des pauschalen Achtungsabstandes von KAS-18 und voraussichtlich innerhalb eines gutachterlich ermittelten sogenannten angemessenen Abstandes um den CHEMPARK. Ziel gesetzlicher Regelungen ist es, den Schutz von Mensch und Umwelt vor den Folgen von Störfällen bei überwiegend industriellen Tätigkeiten zu gewährleisten. Daher sind innerhalb der Gewerbegebiete die Zulässigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des Leitfadens KAS-18 zu vermeiden. Dazu gehören insbesondere Nutzungen mit einem hohen Anteil an Publikumsverkehr sowie Nutzungen, bei denen Tätigkeiten überwiegend im Freien stattfinden.

#### *Bewertung:*

*Die Ansiedlung einer Feuerwache und sonstiger Gewerbebetriebe wird grundsätzlich als unproblematisch angesehen. Auf Grund des geringen Publikumsverkehrs, nicht vorhandener stofflicher Immissionen und des geschulten Personals werden die Störwirkung der Planung (z. B. Betriebslärm) die bereits vorhandenen Störungen unerheblich erhöhen.*

*Die Planung wird hinsichtlich der zu erwartenden Wirkung auf die Bevölkerung und den Menschen als vertretbar eingestuft. Voraussetzung ist jedoch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, der Ausschluss publikumsintensiver Nutzungen und die Umsetzung technischer und organisatorischer Schutzmaßnahmen.*



### 2.3.2 Tiere und Pflanzen

Die Bewertung zur Betroffenheit von planungsrelevanten Arten wurde anhand der Wirkfaktoren Versiegelung/ Neuerrichtung von baulichen Anlagen, Rodung von Gehölze, Lebensraumverlust, Änderung der Nutzungsintensität und baubedingte Störung vorgenommen (siehe Artenschutzprüfung - ASP Stufe 1- der Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung).

Das Bahnbegleitgehölz, welches teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 211/I integriert werden soll, eignet sich potentiell als Lebensraum für die *Haselmaus*. Die Gehölze werden als Grünflächen festgesetzt und sind von dem Eingriff nicht betroffen. Die Tiere wechseln bevorzugt im Baumkronenbereich von Baum zu Baum, am Boden hält sich die Haselmaus nur selten auf. Breite, gehölzfreie Streifen können demnach als Barriere wirken. Die Baumreihen im Parkplatzbereich könnten als Verbundelemente von der Haselmaus mitgenutzt werden. Baumhöhlungen, welche für die Art als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden könnten, weisen diese allerdings nicht auf. In der Planung ist die Erhaltung von drei Gehölzstreifen vorgesehen. Eine Beeinträchtigung der Haselmaus durch die Planung ist daher nicht anzunehmen.

Nachgewiesen wurden in der Planumgebung vier Fledermausarten: *Zwerg-, Fransen-, Große/Kleine Bartfledermaus, Großer Abendsegler*. Nach der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland gelten die nachgewiesenen Arten, außer Zwerg- und Fransenfledermaus, als „gefährdet“, „stark gefährdet“, bzw. „Art der Vorwarnliste“. Zudem sind alle Fledermausarten nach dem BNatSchG „streng geschützt“. In der Umgebung der jetzigen Planung konnten neben Jagdhabitaten auch Flugstraßen an der Elisabeth-Langgässer-Straße und deren Umgebung nachgewiesen werden. Das Plangebiet wird teilweise (Parkplatz) von der Zwergfledermaus und dem Großen Abendsegler als Jagdgebiet genutzt.

Der Parkplatzbereich eignet sich nicht als Brutstätte für *planungsrelevante Vogelarten*. Es wurden keine Horst- oder Höhlenbäume festgestellt (Gehölze im Parkplatzbereich ca. 25-30 cm Brusthöhendurchmesser - BHD). Die Störungsintensität ist bereits verhältnismäßig hoch durch die bestehende Parkplatznutzung und benachbarte Verkehrsachsen sowie Gewerbeflächen. Potentiell geeignete Brutbäume für kleinere Greife des Siedlungsbereiches sind nur im Bereich des Bahnbegleitgehölzes vorhanden, diese Bestände sollen allerdings erhalten bleiben und als Grünfläche in dem Bebauungsplan festgesetzt werden. Die im Norden gelegene Brachfläche ist bereits stark zugewachsen (Hochgräser, Sträucher), so dass Primärbesiedler, welche potentiell auch Gewerbebrachen nutzen, hier nicht mehr zu erwarten sind (z. B. Flussregenpfeifer, historische Nachweise auf der Ausgleichsfläche östlich der Edith-Weyde-Straße). Es ist möglich / wurde nachgewiesen, dass folgende planungsrelevante Vogelarten den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in ihre Nahrungsgebiete integrieren:

*Mehlschwalbe und Rauchschnalbe* jagen großräumig im Luftraum über den Gehölzen östlich der Edith-Weyde-Straße, der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche und dem Parkplatz.

Die in der Umgebung brütenden Greifvögel/ Eulen (*Habicht, Mäusebussard, Sperber, Turmfalke, Steinkauz*) besitzen großräumige Brutreviere und jagen auch im Bereich der Planfläche (Brache, Gehölze) nach Mäusen und Kleinvögeln. Die kurzrasige Böschung - westlich entlang der Parkplatzfläche - bietet gute Sichtbedingungen für den Steinkauz oder den Turmfalken, um Mäuse zu erbeuten. Bei der Geländebegehung am 10.01.2014 wurden frische Gewölle gefunden (genaue Artbestimmung nicht er-



folgt, Mäuseknochen, Fell und Größe deuten auf Turmfalke oder Steinkauz hin). Beide Arten wurden 2012 in der Umgebung der Plangebietsfläche, nahe der Edith-Weyde-Straße nachgewiesen. Ein Sperbermännchen wurde ebenfalls am 10.01.2014 patrouillierend im Bereich der Brache beobachtet. Danach flog der Vogel wieder Richtung Ausgleichsgehölz ab.

Im Plangebiet (Bahnbegleitgrün, Parkplatzanlage und Brache) liegen keine Erhebungen der *Zauneidechse* vor. Potentiell geeignete Lebensräume für die *Zauneidechse* innerhalb der Planfläche befinden sich in ca. 120 m (Bahnbegleitgrün) bzw. 320 m (Brache) Entfernung zu der bekannten Population östlich der Edith-Weyde-Straße. *Zauneidechsen*populationen benötigen in optimalen Habitaten eine Mindestgröße von 1 ha Flächengröße, in suboptimalen Bereich bis zu 3-5 ha. Demnach liegen die potentiell (z. T. suboptimal) geeigneten Lebensräume im Plangebiet im möglichen Aktionsraum der Art. Zudem gelten Bahnstrecken als Ausbreitungsachsen für die *Zauneidechse*. Dort wurden auch am 11.06.2014 mehrere Exemplare nachgewiesen. Entsprechend der durch die Sichtung nachgewiesenen Annahme, dass die *Zauneidechse* die Bahntrasse westlich der Planfläche als Ausbreitungsachse nutzt, müssten die Tiere die Planfläche überqueren, um die aktuell besiedelten Sandmagerrasen östlich der Edith-Weyde-Straße zu erreichen. Im Fall der *Zauneidechse* wird der gesamte bewohnte Habitatkomplex als Fortpflanzungs- und Ruhestätte angenommen.

Lassen sich gewisse Unsicherheiten zu dem Vorkommen einer Art aufgrund verbleibender Erkenntnislücken nicht ausschließen, dürfen auch „Worst-case-Betrachtungen“ angestellt werden, sofern sie geeignet sind, den Sachverhalt angemessen zu erfassen. Dazu muss an geeignete Lebensraumstrukturen angeknüpft, das Vorhandensein und die Betroffenheit der *Zauneidechse* durch das Vorhaben angenommen werden.

Die *Auswirkungen der Planung auf die Biotoptypen und Vegetation* stellen sich wie folgt dar (für Wirkungen auf einzelne Biotoptypen vgl. Tab. in Kapitel 14.2.1.2):

- Fällung/ Überplanung von jungen-mittelalten Einzelbäumen,
- Überplanung von Verbundelementen (Grünstreifen in Ost-West-Richtung),
- Flächenversiegelung,
- Überplanung einer Gewerbeflächen-Brache.

Code	Beschreibung:	Bezeichnung (Verfahren LUDWIG):	Betroffenheit durch die Planung:
BF33	bahnbegleitende Baumreihe z. T. mehrstämmige Alteichen (ca. 10 Stück)	Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume; mit überwiegend standorttypischen Gehölzen; mit starkem Baumholz	Festsetzung als Fläche mit Pflanzbindung
BD72	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zwei zweireihige Gehölzstreifen im bestehenden Parkplatzbereich, Ausrichtung von West nach Ost</li> <li>- dominierende Baumarten sind Spitzahorn, Hainbuche, Bergahorn, auch teilw. Roteiche, Platane (nicht einheimisch) und Gebüsche (Weißdorn). Die Bodenvegetation besteht teilweise aus einer deckenden Efeu-Schicht, z. T., sind Gräser, Flechten und Moose vorhanden</li> <li>- die linearen Grünzüge besitzen eine wichtige Biotopverbundfunktion für die <i>Zauneidechse</i></li> </ul>	Baumheckenartige Gehölzstreifen an Straßen, mit überwiegend standorttypischen Gehölzen, mit mittlerem Baumholz	Festsetzung von einem Gehölzstreifen als Fläche mit Pflanzbindung (ca. 50 %)



Code	Beschreibung:	Bezeichnung (Verfahren LUDWIG):	Betroffenheit durch die Planung:
BF42	bahnbegleitende Robiniengruppe	Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume; mit überwiegend standortfremden Gehölzen; mit mittlerem Baumholz	Festsetzung als Fläche mit Pflanzbindung
BF31	- lückige Baumreihe (Spitzahorn) westlich entlang der Edith-Weyde-Straße im nördlichen Planbereich; eingestreut sind einheimische Gebüscharten - lückige bahnbegleitende Baumgruppe; Gehölze in verschiedenen Altersklassen vorhanden (überwiegend geringes-mittleres Baumholz), u. a. Spitzahorn, Birke, Kirsche, Roteiche auf sandigem Ausgangssubstrat	Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume; mit überwiegend standorttypischen Gehölzen; mit geringem Baumholz	Festsetzung als Fläche mit Pflanzbindung, Überplanung im Bereich der geplanten Zufahrten
BF41	Platanenreihen am Rande der Parkstreifen (ca. 40 Gehölze; Ausrichtung von Nord nach Ost, d. h. westlich entlang der Edith-Weyde-Straße und östlich entlang der Bahnschiene), überwiegend geringes Baumholz, z. T. einzelne Gehölze über 30 cm BHD, um die Stämme ist jeweils ein großzügiges, halbrundes Beet angelegt	Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume; mit überwiegend standortfremden Gehölzen; mit geringem Baumholz	Überplanung (Versiegelung) der westlichen Platanenreihe, Festsetzung der östlichen Reihe als Fläche mit Pflanzbindung (ca. 50 %)
BF31 / HY2	Mischbiotop: - teilversiegelte Parkflächen (Schotter) mit mittig gepflanzten Baumreihen (Ahorn) - die Gehölze stocken auf kleinen Grüninseln innerhalb der Schotterflächen	Mischbiotop: - Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume; mit überwiegend standorttypischen Gehölzen; mit geringem Baumholz (Biotopwert 12) - Fahrstraßen sowie Wege und Landebahnen von Flugplätzen, geschottert	Überplanung (Versiegelung)
BF41 / HY2	Mischbiotop: - teilversiegelte Parkflächen (Schotter) mit mittig gepflanzten Baumreihen (Platane) - die Gehölze stocken auf kleinen Grüninseln innerhalb der Schotterflächen.	Mischbiotop: - Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume; mit überwiegend standortfremden Gehölzen; mit geringem Baumholz (Biotopwert 11) - Fahrstraßen sowie Wege und Landebahnen von Flugplätzen, geschottert	Überplanung (Versiegelung)
HM5 2	Ziergehölze [Eiche, säulenförmig; Ziergebüsche] entlang des geschotterten Fußweges im Parkplatzbereich	Ziergesträuch	Überplanung (Versiegelung)
HH7/ BF31	Gehölz/Grasflur Ecke Kurtekottenweg/Fontanestraße	Grasflur an Straße/ Baumreihe, standorttypisch, geringes Baumholz	Überplanung (Versiegelung)
HH7	Mährasen entlang der Bahntrasse	Grasfluren an Dämmen, Böschungen, Straßen- und Wegrändern	Festsetzung als Fläche mit Pflanzbindung
HW5	Brachfläche südlich des Autohaus-Parkplatzes; die Fläche ist mit Hochgräsern, Hochstauden und Sträuchern bewachsen (u. a. Landreitgras, Goldrute, Brombeere, Sukzession der umliegenden Gehölze)	gewerbliches Ödland	größtenteils Überplanung (Versiegelung), am westlichen Rand Gehölzpflanzungen
HY1	Fahrradunterstand, Edith-Weyde-Straße, Bestandsparkplatz Autohaus, Fahrstraßen und Parkplatz, versiegelt	Fahrstraßen sowie Wege und Landebahnen von Flugplätzen, versiegelt	Bebauung
HY2	Schotterflächen der Parkanlage (Parkflächen ohne Gehölze, Fußweg)	Fahrstraßen, Wege und Landebahnen von Flugplätzen, unbefestigt oder geschottert	Bebauung

**Bewertung:**

- *Da keine Fortpflanzungs-, Ruhestätten oder essentielle Lebensraumstrukturen von planungsrelevanten Vogel-, Amphibien-, Säugetierarten oder Insekten betroffen sind sowie von keiner signifikanten Erhöhung der Störungsintensität auszugehen ist (hohe Vorbelastung), sind die Wirkungen des Vorhabens auf diese Artengruppen unbedenklich bis vertretbar. Es sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzusehen.*



- *Die Betroffenheit der Zauneidechse durch das Vorhaben wird im Rahmen einer Worst-case-Betrachtung angenommen. Die Planung sieht die Erhaltung der Verbundkorridore (horizontale Grünanlagen) vor. Zudem wird der Biotopausgleich an diese Art angepasst. Die Planung wird auf Grund der Anordnung in einem stark überprägten Parkplatzbereich und bei Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen als vertretbar eingestuft.*
- *Wenn die wertvollen Biotope geschützt werden, kann das Vorhaben als unbedenklich eingestuft werden.*

### 2.3.3 Boden/Altlasten

Durch die Planung werden schutzwürdige, tiefgründige Sand- oder Schuttböden nachhaltig versiegelt und verlieren somit ihr hohes Biotopentwicklungspotential.

Die Planung sieht maximal 5,3 ha (80 %) vollversiegelte Flächen vor. Die Neuversiegelung beträgt daher maximal 2,5 ha (ohne Berücksichtigung von bestehenden wassergebundenen Schotterflächen).

*Bewertung: Aufgrund der aktuellen Nutzung als Parkplatz (bereits >40 % Versiegelung vorliegend) wird davon ausgegangen, dass die Bodenfunktion, insbesondere das Biotopentwicklungspotential, im Planbereich bereits eingeschränkt ist. Die Anordnung der Planung im bereits teilversiegelten Raum wirkt dem „Flächenverbrauch“ entgegen. Die Planung wird als vertretbar eingestuft.*

### 2.3.4 Wasser

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den Grundwasserkörper. Regenwasser wird ortsnah versickert. Die Planung hat keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer.

Es ist geplant, den weiteren Verlauf der Edith-Weyde-Straße an das öffentliche Schmutzwasserskanalsystem anzuschließen. Insoweit wäre eine Schmutzwasserabfuhr für geplante Gebäude westlich der Edith-Weyde-Straße gewährleistet (vgl. Hydrogeologisches Gutachten, 2014).

Drei im Zuge der Geländearbeiten am 10. und 11.12.2013 durchgeführte Versickerungsversuche ergaben, wie nach Durchsicht der geologischen Karte zu erwarten war, eine sehr gute Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrundes. Der die Versickerungsfähigkeit des Bodens quantifizierende kf-Wert wird mit  $10^{-4}$  bis  $10^{-3}$  m/s ermittelt (vgl. Anlage 5 des Gutachtens). Für weitere hydrogeologische Betrachtungen kann mit einem korrigierten kf-Wert von  $3 \times 10^{-4}$  m/s gerechnet werden. Somit bietet sich für das Plangebiet durchweg eine Sammlung mit anschließender Versickerung des Niederschlagswassers an. Hierbei können auf Dächern anfallende Niederschlagswässer in kiesgefüllten Rigolen und auf übrigen Flächen (Wege, Straßen, Parkflächen) anfallende Wässer in Mulden versickert werden. Diese Vorgehensweise zur Ableitung von Niederschlagswasser wird für das untersuchte Gebiet ausdrücklich empfohlen, da sie u. a. eine Grundwasserneubildung begünstigt und das kommunale Abwassersystem entlastet (vgl. Hydrogeologisches Gutachten, 2014).

*Bewertung:*

*Wegen der hydrologischen Ausgangssituation wird die Planung in Bezug auf Oberflächengewässer und das Grundwasser als unbedenklich bewertet.*

*Bei Bebauung der Fläche entsteht jedoch ein Abflusshindernis durch die Errichtung der Gebäude. Damit ist eine Beeinflussung des Hochwasserabflusses bei Hochwas-*



sersituationen ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) gegeben. Das Schadenspotential wird erhöht. Hochwasserschutzmaßnahmen sind ggf. notwendig und erforderlich.

### 2.3.5 Luft und Klima

Siedlungsnaher Freiräume besitzen insbesondere in Ballungsräumen eine klimaregulierende Funktion. Sie wirken als Frischluftentstehungsgebiete oder Frischluftschneisen bzw.  $\text{CO}_2$ -Senke. Straßenbegleitgrün fungiert als Puffer für Feinstaub und Abgase.

*Bewertung:*

*Die klimaregulierende Wirkung der Fläche wird angesichts der bestehenden Parkplatznutzung mit Grünanteil als mittel bewertet.*

*Die geplanten baulichen Anlagen werden als Strömungshindernisse fungieren und die Durchlüftungssituation des Gebietes verschlechtern. Die bestehende Pufferwirkung der straßenbegleitenden Gehölze soll durch Pflanzfestsetzungen erhalten bleiben. Durch zusätzliche Grünanlagen innerhalb des geplanten Parkplatzes (z. B. Parkplatzbäume, Dachbegrünung) kann der klimarelevante Verlust der Gehölzfläche zusätzlich minimiert werden. Die Planung wird in Bezug auf die Wirkung auf Luft und Klima dennoch als vertretbar eingestuft. Das Vorhaben ist mit seinen Ressourcen-, Energie- und Flächenverbrauch nicht klimaneutral ( $\text{CO}_2$  – Problematik).*

### 2.3.6 Landschaft

Die Planung wird sich auf Grund der benachbarten Lage zu einem bestehenden Gewerbegebiet und der Einrahmung durch Gehölze für den Betrachter in die Landschaft einfügen.

*Bewertung:*

*Es sind nur geringfügige Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die Planung ist unbedenklich.*

### 2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes bestehen nicht. Jedoch ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Bodenfunde / Bodenbefunde aufgedeckt werden. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die Errichtung von Gebäuden entstehen neue Sachgüter.

*Bewertung:*

*Bei der Aufnahme eines Hinweises zum schonenden Umgang mit Funden von Bodenschätzen in den Bebauungsplan wird die Planung bezüglich der Wirkung auf Kultur- und sonstige Sachgüter als unbedenklich eingestuft.*

### 2.3.8 Wechselwirkungen

Über die bei den Einzelschutzgütern berücksichtigten Wechselwirkungen hinaus (z. B. Boden-Grundwasser/Oberflächenabfluss/Grundwasserneubildung/Versickerung) sind keine weiteren Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zu erwarten.

*Bewertung:*

*Die Planung wird in Bezug auf mögliche Wechselwirkungen zwischen Naturgütern als unbedenklich eingestuft.*



## 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 2.4.1 Menschen/Bevölkerung

#### Lärmschutz:

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung der Firma „Peutz Consult GmbH Beratende Ingenieure VBI“ sind folgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

Aufgrund der teils deutlichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes durch Verkehrslärm sind Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan für Büroräume und Aufenthaltsräume erforderlich. Aufgrund der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet sind aktive Maßnahmen nicht zwingend erforderlich. Stattdessen ist, in Abhängigkeit von der Entfernung zur Bahnstrecke, die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen in Form der Lärmpegelbereiche IV bis VI vorzusehen. Der Gutachter empfiehlt darüber hinaus bei der konkreten Planung der Bauprojekte auf eine Ausrichtung schützenswerter Räume, wie z. B. Büroräume, zur lärmabgewandten Seite zu achten.

Da die Immissionspegel im Bereich der Beamtenkolonie durch die Reflexion um bis zu 1 dB(A) auf bis zu 72 dB(A) tags und 68 dB(A) nachts ansteigen und somit die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Lärmvorsorge von 64 dB(A) im Tages- und 54 dB(A) im Nachtzeitraum um bis zu 8 dB(A) im Tages- bzw. 14 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten werden, sind für die Fassaden der Baukörper gegenüber der Beamtenkolonie bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. absorbierend ausgeführte Fassaden vorzusehen. Möglicherweise können auch aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecke, die unter Umständen im Rahmen des Schallschutzes gegen Verkehrslärm der geplanten Bebauung geplant werden, eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen im Bereich der Beamtenkolonie verhindern. Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass eine Gebäudebegrünung eine lärmabsorbierende Wirkung haben kann.

Für die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebietes sind Emissionskontingente festzulegen. Für das Plangebiet wurden dazu die hiervon ausgehenden zulässigen Emissionsgrößen in Form von Emissionskontingenten  $L_{EK}$  gemäß DIN 46691 dimensioniert und für Teilflächen unterschiedlich kontingentiert. Hierzu erfolgte die Prüfung im Hinblick auf die Einhaltung der um 6 dB(A) reduzierten anteiligen Gesamtimmisionswerte (Immissionsrichtwerte) zum Tages- und Nachtzeitraum unter zusätzlicher Berücksichtigung der Vorbelastung durch das nördlich des Plangebietes liegende Autohaus. Daraus ergeben sich die einzuhaltenden Planwerte  $L_{PI}$  (anteilige Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm). Durch die Festsetzung von unterschiedlich bemessenen Emissionskontingenten im Plangebiet kann sichergestellt werden, dass an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Zur Minimierung bzw. Vermeidung unverträglicher Lärmbelastungen bei Alarmanfahrten der Feuerwehr ist eine Lichtsignalanlage - mit Vorrechtschaltung für die Feuerwehr - einzurichten.

#### Lichtimmissionen:

Empfohlen wird die Erarbeitung einer Regelung zur Minimierung der Belastung der Anwohner (und Fauna) durch Lichtimmission (z. B. minimale Beleuchtung zwischen 24 h und 6 h, insektenfreundliche Lampen).



#### Verkehrssicherheit:

Im Rahmen der Festsetzung der Verkehrsflächen sollten folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Im Zusammenhang mit dem Ausbaukonzept wird vorgeschlagen, den gemeinsamen Fuß- und Radweg auf der Edith-Weyde-Straße bis zum Willy-Brandt-Ring fortzuführen. Im Bereich der Stadtgrenze zwischen Köln und Leverkusen sollte auf Leverkusener Stadtgebiet eine Lichtsignalanlage für Fußgänger und Radfahrer angelegt werden. In diesem Zusammenhang soll auch ein neuer Fuß- und Radweg von der Unterführung unter der Bahnstrecke bis zur Edith-Weyde-Straße erstellt werden. Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Steuerung der Signalanlagen (Bevorrechtigung von Alarmfahrten der Feuerwehr) sind die Belange der Radfahrer in den Zwischenzeiten zu berücksichtigen und die Freigabezeiten auf die Prognosebelastungen abzustimmen. Es wird darüber hinaus empfohlen, aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Leistungsfähigkeit die verpflichtende Nutzung des Radweges auf dem Willy-Brand-Ring weiterhin anzuordnen. Die vorgenannten Maßnahmen sind, mit Ausnahme der Berücksichtigung des jeweiligen Flächenbedarfs im Bebauungsplan, in den nachfolgenden verkehrlichen Ausführungsplanungen zu beachten.

#### Schutz vor Auswirkungen von Störfällen:

Da im vorliegenden Fall der angemessene Abstand zum CHEMPARK im Sinne des Leitfadens KAS-18 unterschritten wird, sind schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet zu vermeiden, da hierdurch im vorliegenden Fall ein erstmaliges Heranrücken vorliegen würde. Hierzu wurde eine gutachterliche Stellungnahme von der „TÜV Rheinland Industrie Service GmbH“ (TÜV Rheinland) erarbeitet. Danach sind im Bebauungsplan publikumsintensive Nutzungen und Nutzungsarten auszuschließen. So ist sichergestellt, dass keine schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet angesiedelt werden, die ein erstmaliges Heranrücken verursachen würden.

Bei der Errichtung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sind weitere Einschränkungen hinsichtlich des Betreuungsschlüssels von Angestellten zu Besuchern/ Kunden erforderlich. Damit im Notfall der Schutz vor toxischen Gasen gewährleistet ist, sollte der Aufenthalt in Gebäuden sichergestellt werden. Dabei sind Fenster und Türen geschlossen zu halten und Lüftungen auszuschalten. Zur Sicherstellung dieses Schutzzieles sind technische und organisatorische Maßnahmen umzusetzen. Für Veranstaltungen im Freien und bei Nutzungen die überwiegend im Freien stattfinden (z. B. Gebrauchsgüterhandel außerhalb der Gebäude) sind grundsätzlich Schutzkonzepte zu erstellen. Die der Öffentlichkeit zugänglichen Fortbildungsveranstaltungen, Brandschutzerziehung z. B. für Kinder, Tag der offenen Tür etc. - auf dem Gelände der Feuerwehr - stellen voraussichtlich dann kein Problem dar, wenn im Rahmen der konkreten Umsetzung bestimmte Schutzvorkehrungen (z. B. Vorsehen von Schutzräumen mit abschaltbaren Lüftungen sowie das Erstellen eines Schutzkonzeptes für öffentliche Schulungen etc.) getroffen werden. Die Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen kann über vertragliche Regelungen und/oder Selbstbindungen der Stadt (beim Bau der Hauptfeuer- und Rettungswache) gesichert werden.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass durch den bei einem Unfall im CHEMPARK ausgelösten Trümmerwurf, auf Grund der Entfernung von 300 m zum Plangebiet, Gefahren ausgehen (vgl. gutachterliche Stellungnahme des TÜV Rheinland von 10-2014).



### 2.4.2 Tiere und Pflanzen

Es kann ausgeschlossen werden, dass bzgl. der *Haselmaus* durch das Vorhaben Zugriffsverbote gem. § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden (Tötung, Beeinträchtigung oder populationsrelevante Störung).

In Bezug auf *Fledermäuse* (Großer Abendsegler, Zwergfledermaus) ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen durch die Planung keine Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden:

- Sicherung der Nahrungshabitate, Jagdgebiete, Quartiere und Flugbahnen östlich der Edith-Weyde-Straße durch die geplante Kompensationsmaßnahme sowie die Festsetzung von linearen Strukturen (Pflanzfestsetzungen) im Bebauungsplan,
- Fällung von Gehölzen im Winter (Oktober – Februar, außerhalb der Brutzeit),
- Erhaltung, Festsetzung der Altbäume entlang der Bahntrasse, d.h. Sicherung von Quartierangebot für Fledermäuse,
- in den Sommermonaten kein Baulärm und helles Arbeitslicht in den Nachtstunden, um Störungen der nachgewiesenen Zwerg-, Fransen- und Großen/Kleinen Bartfledermaus zu vermeiden.

Bei Umsetzung der Planung gemäß Bebauungsplanentwurf und unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sowie der Integration von Grünflächen und Baumreihen (Erhaltungsfestsetzungen) kann die negative Auswirkung der Planung auf *planungsrelevante Vogelarten* minimiert / vermieden werden. Es wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungs-, Ausgleichs- bzw. Minimierungsmaßnahmen keine Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Bei Umsetzung der Planung gemäß Bebauungsplanentwurf und unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungs-, Ausgleichs- bzw. Minimierungsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen der Planung auf die *Zauneidechse* minimiert/ vermieden/ ausgeglichen werden. Es wird davon ausgegangen, dass bei Umsetzung der Planung gemäß Bebauungsplanentwurf und unter Berücksichtigung der u.g. Vermeidungs-, Ausgleichs- bzw. Minimierungsmaßnahmen keine Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden:

- Erhaltung und Entwicklung (Kompensationsmaßnahme) der Lebensraumstrukturen der Zauneidechse östlich der Edith-Weyde-Straße,
- Erhaltung und Entwicklung von geeigneten Verbundelementen zwischen den möglichen Teilpopulationen (Festsetzung von 3 linearen Grünstreifen mit Ost-West-Ausrichtung als Pflanzfestsetzung zur Sicherung des Biotopverbundes zwischen den Zauneidechsenvorkommen entlang der Bahntrasse westlich des Bebauungsplanes und auf der Kompensationsfläche östlich der Edith-Weyde-Straße; Entwicklung von Habitatstrukturen für die Zauneidechse -Besonnte Lesesteinhaufen- im Bereich der Verbundachsen im Abstand von ca. 20 m, jeweils 2 Haufen),
- gezielte, regelmäßige Freistellung von Teilflächen der Bahnböschung in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) der Stadt Leverkusen,
- Anpassung des Biotopausgleichs an die Zauneidechse,
- Bauzeitregelungen.

Weiterhin wird die Erarbeitung eines Konzeptes zur Minimierung der Belastung der Fauna (und Anwohner) durch Lichtimmission (z. B. keine Beleuchtung zwischen 24 h und 6 h, insektenfreundliche Lampen) empfohlen.



### *Eingriffs- und Ausgleichsberechnung*

Die Beeinträchtigung von *Biotopen* kann durch Erhalt von Grünflächen, Erhaltung von wertvollen Biotopen (Altbäume, Verbundelemente) minimiert werden. Für die nicht vermeid- und minimierbaren Auswirkungen sind externe Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

Im Bebauungsplan werden ca. 20 % des Plangebiets als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt“ festgesetzt. Trotz dieser Vermeidungsmaßnahme weist die Eingriffsbilanzierung ein deutliches Defizit an Biotopwertpunkten nach der „Methode Ludwig“ auf. Der Ausgleich soll über eine externe Kompensationsmaßnahme erfolgen, welche aus oben genannten Gründen auch artenschutzrechtliche Ansprüche erfüllen soll.

#### *Externe Kompensation:*

Auf Grund der Betroffenheit der Zauneidechse durch die Planung soll der Biotopausgleich an diese Art angepasst werden. Im räumlichen Zusammenhang mit der Planfläche soll eine Fläche aufgewertet werden, so dass diese den Habitatansprüchen der Zauneidechse entspricht. Die Zauneidechse lebt auf störungsarmen Magerstandorten mit einem reichen Nahrungsangebot (z. B. Heuschrecken) und offenen, sandigen Bodenstellen. Die Agrarbereiche nördlich und östlich der Planfläche eignen sich auf Grund der mageren Ausgangssubstrate (Sand) zur Entwicklung entsprechender Lebensräume.

Die vorgeschlagene Kompensationsfläche liegt ca. 220 m östlich des Plangebietes. Sie umfasst 15.650 m<sup>2</sup> intensiv genutzte Ackerfläche, welche derzeit wenig Bewuchs mit Acker-Wildkräutern aufweist. Auf dieser Fläche sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Umwandlung von Acker in magere Grünlandkomplexe,
- Anreicherung der Magerrasen mit Einzelbüschen oder Gebüsch-Gruppen als Lebensraumstrukturen,
- evtl. Einzäunung und gezielte Randbepflanzung der Fläche zur Beruhigung von „Freizeitnutzung“,
- Biotoppflege.

Durch diese Maßnahmen soll ein Biotopkomplex auf magerem Standort (Magerwiese/Glatthaferwiese, trockene Grünlandbrachen, Staudensäume trockener Standorte, Trockenrasen/Silbergrasfluren und kleinflächig wärmeliebende Gebüsch) geschaffen werden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen kann eine Biotopwert-Aufwertung um 13 Punkte/m<sup>2</sup> erreicht werden. Das entspricht einer Gesamtaufwertung der Fläche von 203.450 Biotopwertpunkten. Damit kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt sogar ein deutlicher Punkteüberschuss, der zukünftig ggf. für die ökologische Kompensation anderer Maßnahmen verwandt werden kann.

#### *2.4.3 Boden/Altlasten*

Derzeit ist eine zusätzliche Bewertung und Kompensation des Verlustes von schutzwürdigen Böden nicht vorgeschrieben.

Grundsätzlich entspricht die Ansiedlung der Planung im Bereich eines Bestandsparkplatzes (hoher Versiegelungsgrad von >40 %) dem Prinzip des geringsten Flächenverbrauches.

Zudem berücksichtigt die Eingriffs-Ausgleichsbewertung nach der Methode Ludwig auch die Komponente des Bodens als Pflanzenstandort. Versiegelte Bereiche



(Hauptanteil der Planung) werden hier mit einem Biotopwert von 0 bewertet und bewirken daher einen hohen Ausgleichsbedarf.

#### 2.4.4 Wasser

Das Plangebiet wird in Teilbereichen neu versiegelt. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt worden sind, grundsätzlich die Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist. Diese Vorgehensweise zur Ableitung von Niederschlagswasser wird für das untersuchte Gebiet ausdrücklich empfohlen.

Bei der Betrachtung aller im vorliegenden Gutachten behandelten Aspekte hat die Planung keine negativen Auswirkungen auf die momentane hydrogeologische und hydrologische Situation im Gebiet um die Edith-Weyde-Straße. Maßnahmen zur Vermeidung-, Minimierung und zur Kompensation sind nicht erforderlich. Hiervon ausgenommen sind die im Hinblick auf die Hochwassersituation ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) notwendige hochwasserangepasste Bauweise bzw. Überlegungen zur Hochwasserstrategie (Vermeiden/Widerstehen/Aufgeben). Diese Betrachtungen sind gerade bei wichtigen öffentlichen Gebäuden und Einrichtungen (wie z. B. die Feuerwehr und Rettungswachen) erforderlich und notwendig.

#### 2.4.5 Luft und Klima

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes (Eingrünung der Gewerbeflächen und Erhalt der straßenbegleitenden Gehölze) sowie die vorgesehenen unbebauten Flächen dienen der Minimierung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft und Klima. Die intensive Durchgrünung entspricht den Maßnahmen des Klimabausteines 5 der Stadt Leverkusen.

Als Beitrag zum Klimaschutz, entsprechend dem Klimabaustein 2, sollten des Weiteren die geeigneten Bereiche der geplanten Gebäude für die Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik und Solarthermie) vorgesehen werden. Dies soll im Rahmen entsprechender Beratungsgespräche mit den Investoren bzw. städtischen Akteuren (im Falle der Umsetzung der Hauptfeuer- und Rettungswache) geschehen. In ähnlicher Weise sollte die Möglichkeit der Windenergienutzung (Mini-Windkraftanlagen) auf der Ostseite des Plangebietes einer Machbarkeitsprüfung unterzogen werden.

#### 2.4.6 Landschaft

Die unter Luft und Klima genannten Festsetzungen und die damit umsetzbare Eingrünung des Gewerbegebietes dienen auch der Minimierung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft.

#### 2.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes bestehen nicht. Jedoch ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Bodenfunde / Bodenbefunde aufgedeckt werden. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern) und 16 (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) Denkmalschutzgesetz Nordrhein – Westfalen (DSchG NW) wird vorsorglich hingewiesen.

#### 2.4.8 Wechselwirkungen

Negative Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.



## 2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Erweiterung der gewerblichen Bebauung im Anschluss an bestehende Gewerbegebiete. Als Alternative kommt die Ausweisung mit einem geringeren Flächenbedarf am gleichen Standort in Betracht. Dieser wären jedoch unter Berücksichtigung der Randbedingungen (u. a. nicht reduzierbarer Flächenbedarf der Nutzfläche für die Feuerwehranlagen und Einrichtungen, Erweiterungsflächen in unmittelbarem Anschluss an einen bestehenden Gewerbebetrieb) nicht umsetzbar. Andere stärker zu schützende Nutzungen (Wohnbebauung, soziale Gemeinbedarfseinrichtungen, Einzelhandel) können aufgrund der hohen Lärmvorbelastung und der Nähe zu einem Störfallbetrieb und der damit zu beachtenden Einhaltung von voraussichtlich gutachterlich ermittelten angemessenen Abständen zum CHEMPARK an diesem Standort nicht entwickelt werden. Die Belange des Umweltschutzes (z. B. Verbundachsen für die Zauneidechse) wurden während des Planungsprozesses berücksichtigt. Bei der Verlagerung der Planung in ein anderes Gebiet würde der Versiegelungsgrad bei einer Nutzung als Feuerwache nicht maßgeblich verringert werden können.

Als weitere Variante bzgl. der Flächenauswahl wurde die Modernisierung der bestehenden Wache in der Stixchesstraße geprüft. Auf dem bisherigen Gelände ist dies aufgrund des eingeschränkten Platzangebotes, u. a. wegen der möglichen Erweiterung der unmittelbar angrenzenden Bundesautobahn A 3 und der Anschlussstelle auf dem Willy-Brandt-Ring, nicht möglich. Darüber hinaus ist eine Modernisierung im Dienstbetrieb nur mit erheblichen Einschränkungen und Belästigungen der Mitarbeiter durchzuführen. In einer mehrere Flächen im Stadtgebiet umfassenden Standortprüfung wurde dieser Standort aufgrund der günstigen Lage des Plangebietes im Süden des Stadtgebietes für die Ansiedlung einer Feuerwache ausgewählt.

## 2.6 Beschreibung der u. U. verbleibenden Negativauswirkungen

Die Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern können unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen als vertretbar bis unbedenklich eingestuft werden.

# **3. Zusätzliche Angaben**

## 3.1 Monitoring

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



### 3.2 Methodik der Umweltprüfung

Verwendete Gutachten und Fachplanungen:

- Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung (2014): Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan 211/I „Wiesdorf - westlich Edith-Weyde-Straße“,
- Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung (2014): Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) zum Bebauungsplan 211/I „Wiesdorf - westlich Edith-Weyde-Straße“,
- Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung (2013): Machbarkeitsstudie zur „Gewerbeflächenentwicklung Edith-Weyde-Straße-Ost“,
- Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung (2012): Artenschutzprüfung zur Bebauung der „Magerstandorte Edith-Weyde-Straße“,
- Middendorf Geoservice GbR (2014): Hydrogeologisches Gutachten zum BEBAUUNGSPLAN NR. 211/I „WIESDORF - WESTLICH EDITH-WEYDE-STRASSE“,
- Middendorf Geoservice GbR (2014): Untersuchungsbericht „orientierende Untersuchung/Gefährdungsabschätzung“ zum BEBAUUNGSPLAN NR. 211/I „WIESDORF - WESTLICH EDITH-WEYDE-STRASSE“,
- Peutz Consult GmbH Beratende Ingenieure VBI (2014): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 211/I „Wiesdorf – westlich Edith-Weyde-Straße“ in Leverkusen,
- TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (2014): Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 211/I Wiesdorf – westlich Edith-Weyde-Straße unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG / Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie,
- TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (2014): Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 211/I Wiesdorf – westlich Edith-Weyde-Straße unter dem Gesichtspunkt des Trümmerwurfes,
- Stadt Leverkusen: BEBAUUNGSPLAN NR. 211/I „WIESDORF - WESTLICH EDITH-WEYDE-STRASSE“ – Entwurf,
- Stadt Leverkusen/ DR. BRENNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH Köln: Verkehrsuntersuchung zum B-Planverfahren im Geltungsbereich Edith-Weyde-Straße.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

#### Einleitung (Kapitel 1)

*Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplanes:*

Im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 211/I sollen auf einer bestehenden Parkplatzanlage, Gewerbebetriebe und die Hauptfeuer- und Rettungswache (inkl. des Löschzuges der Freiwilligen Feuerwehr) angesiedelt werden. Dabei sollen auch Erweiterungen des nördlich angrenzenden Autohauses ermöglicht werden.

*Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan:*

Im *Landesentwicklungsplan* gibt es keine bestimmten Festsetzungen für das Plangebiet. Das Plangebiet ist im *Regionalplan* der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Köln (Stand April 2013) weitgehend als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. In dem Entwurf des neuen Landschaftsplans befindet sich das Plangebiet



außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans. Die Planung entspricht den aktuellen Entwicklungszielen der Landschaftsplanung. Der *rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP)* der Stadt Leverkusen stellt die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Gewerbliche Bauflächen“ mit der Konkretisierung „Gewerbegebiet eingeschränkt“ dar. Das Plangebiet liegt nicht im *Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne*.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert kein FFH- oder Vogelschutzgebiet und keine ausgewiesenen Natur- (NSG) oder Landschaftsschutzgebiete (LSG). Schutzwürdige Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die lärmbezogenen Auswirkungen der Planung wurden gemäß *Bundes-Immissionsschutzgesetz* in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Die Planung entspricht dem § 1a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch. Durch die Wiedernutzung des Parkplatzes wird mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen. Im Falle des Bebauungsplanes Nr. 2011/I ist entsprechend § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz eine Wiedernutzung von versiegelten Flächen möglich. Gemäß des hydrogeologischen Gutachtens ist eine ortsnahe Versickerung gemäß § 51a Landeswassergesetz möglich. Im Vorfeld der Planung wurde eine orientierende Bodenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung durchgeführt, um mögliche Bodenkontaminationen im Plangebiet gemäß den Anforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, 1999) feststellen und bewerten zu können. Ziel von Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie und § 50 BImSchG ist es, den Schutz von Mensch und Umwelt vor den Folgen von Störfällen bei überwiegend industriellen Tätigkeiten zu gewährleisten.

#### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Kapitel 2):

Die Planfläche wird aktuell als Parkplatzfläche genutzt und besitzt derzeit nur eine sehr geringe Funktion als Erholungsraum für den Menschen. Für folgende planungsrelevante Arten besitzt die Planfläche eine Habitatsignung:

- Greife und Eulen, welche nachweislich in der Umgebung der Planfläche vorkommen und auch typischerweise im (halb-) offenen Siedlungsbereich oder Siedlungsgehölzen jagen (*Habicht, Mäusebussard, Sperber, Steinkauz, Turmfalke*),
- Federmäuse, welche das Plangebiet in ihr Nahrungshabitat integrieren (*Zwergfledermaus, Großer Abendsegler*),
- *Haselmaus*, für welche die Bahnbegleitgehölze potentiellen Lebensraum bieten,
- *Zauneidechse*, welche östlich der Edith-Weyde-Straße vorkommt und potentiell entlang der Bahntrasse, auf den Grünflächen des bestehenden Parkplatzes oder im Bereich der Brachfläche im Plangebiet vorkommen könnte. Die ost-westlich ausgerichteten Grünanlagen im Parkplatzbereich fungieren als Biotopverbundachsen zwischen der Bahntrasse und den Magerrasen östlich der Edith-Weyde-Straße.

Folgende *Vegetation und Biotoptypen* befinden sich im Plangebiet:

- bahnbegleitende Baumreihe z. T. mehrstämmige Alteichen,
- zweireihige Gehölzstreifen im bestehenden Parkplatzbereich (Ausrichtung von West nach Ost),
- bahnbegleitende Robiniengruppe,



- lückige Baumreihe (Spitzahorn) westlich entlang der Edith-Weyde-Straße im nördlichen Planbereich,
- Platanenreihen am Rande der Parkstreifen,
- teilversiegelte Parkflächen (Schotter) mit mittig gepflanzten Baumreihen,
- Ziergehölze [Eiche, säulenförmig; Ziergebüsche] entlang des geschotterten Fußweges im Parkplatzbereich,
- Gehölz/Grasflur Ecke Kurtekottenweg/Fontanestraße,
- Mährasen entlang der Bahntrasse,
- Brachfläche südlich des Autohaus-Parkplatzes,
- Fahrradunterstand, Edith-Weyde-Straße, Bestandsparkplatz Autohaus, Fahrradstraßen Parkplatz, versiegelt,
- Schotterflächen der Parkanlage (Parkflächen ohne Gehölze, Fußweg).

Die Planfläche weist bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf (ca. 2,8 ha Vollversiegelung, d. h. ca. 42 % des Geltungsbereiches). Weitere 2,1 ha (Parkflächen) sind derzeit teilversiegelt (wassergebundene Decke, d.h. Schotterfläche z. T. mit Baumreihen).

Die vorliegenden Laborergebnisse des Bodenmaterials weisen keinerlei Verunreinigungen mit organischen Schadstoffen oder Schwermetallen auf. Auch die Befunde der beprobten Bodenluft auf CKW, BTEX, TMB und Bodenluftpauptkomponenten sind unauffällig. Die im zentralen Bereich liegenden Sandböden gehören zu den schutzwürdigen Böden.

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Zurzeit erfolgt die Oberflächenentwässerung der bestehenden Parkplätze westlich der Edith-Weyde-Straße über Einlauf- und Sammelschächte in Richtung eines Regenwasserkanals östlich der Edith-Weyde-Straße. Der geringste gemessene Grundwasserstand, war ein Abstand von 7,11 m unter Geländekante.

Für das Plangebiet wurde eine geringe Wahrscheinlichkeit für ein Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>) – Hochwasserereignis ermittelt.

Das Plangebiet ist Teil einer größeren, windoffenen Raumeinheit mit Merkmalen eines Stadtrand-Klimatops.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler oder sonstige nennenswerte Sachgüter. Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes bestehen nicht.

Über die bei den Einzelschutzgütern berücksichtigten Wechselwirkungen hinaus (z. B. Boden- Grundwasser/Oberflächenabfluss/Grundwasserneubildung/Versickerung) sind keine weiteren Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen bekannt.

#### *Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:*

Die Planfläche wird weiterhin hauptsächlich als Parkplatz genutzt. Die Entwicklung der Verkehrsbelastungen an den beiden maßgebenden Knotenpunkten wird künftig geprägt von weiteren Ansiedlungen, die insbesondere im Nordwesten des Plangebietes erfolgen.

Es ist zu erwarten, dass die Grünflächen der Parkplatzanlage, die Brache und das Bahnbegleitgehölz weiterhin eine Funktion für Tiere und Pflanzen besitzen.

Es ist anzunehmen, dass sich hinsichtlich des Versiegelungsgrades, den Aufbauten und den Bodenbelastungen keine weitreichenden Veränderungen ergäben.

Es ist anzunehmen, dass sich bezüglich der Versickerungsmengen keine weitreichenden Veränderungen ergäben. Die Oberflächenentwässerung der bestehenden Parkplätze westlich der Edith-Weyde-Straße erfolgt weiterhin über Einlauf- und Sammelschächte in Richtung eines Regenwasserkanals östlich der Edith-Weyde-Straße.



Bei Nichtdurchführung der Planung erfolgt weiterhin ein ungehinderter Hochwasserabfluss bei Hochwassersituationen ( $HQ_{\text{extrem}}$ ). Das Schadenspotential wird nicht erhöht und daher sind keine Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich.

Es ist anzunehmen, dass sich in den nächsten Jahren nutzungsbedingt keine klimatischen oder größeren lufthygienischen Veränderungen ergeben.

Es ist anzunehmen, dass sich das Landschaftsbild im Planbereich nicht deutlich verändert. Mit zunehmendem Alter der Parkplatzgehölze hinterlässt die Parkplatzfläche einen natürlicheren Eindruck.

Es ist anzunehmen, dass keine neuen Sachgüter im Planbereich entstehen.

Über die bei den Einzelschutzgütern berücksichtigten Wechselwirkungen hinaus (z. B. Boden-Grundwasser, Oberflächenabfluss-, Grundwasserneubildung-, Versickerung) sind keine weiteren Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zu erwarten.

#### *Prognose bei Durchführung der Planung:*

Ergebnis der Immissionsberechnungen ist, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet tags und nachts durchgehend deutlich überschritten werden. Für die Gebäude der sogenannten Beamtenkolonie östlich der Bahnstrecke ergeben sich durch die Reflexion des Schienenverkehrslärms Erhöhungen der Immissionen von bis zu 1 dB(A) im Tages- und Nachtzeitraum. Es ist mit zusätzlichem Gewerbelärm zu rechnen. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Verkehrslärms bestehen bzgl. der umgebenden Bebauung (Einhaltung der Immissionsrichtwerte) keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen. Unter Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen ist die Wirkung auf Menschen als vertretbar anzusehen.

Störfallanlagen sind im Plangebiet ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung der Umsetzung von technischen und organisatorischen Schutzmaßnahmen sowie von publikumsintensiven Nutzungen sind erhebliche negative Auswirkungen auf die Menschen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Da keine Fortpflanzungs-, Ruhestätten oder essentielle Lebensraumstrukturen von planungsrelevanten Vogel-, Amphibien-, Säugetierarten oder Insekten betroffen sind sowie von keiner signifikanten Erhöhung der Störungsintensität auszugehen ist (hohe Vorbelastung), sind die Wirkungen des Vorhabens auf diese Artengruppen unbedenklich bis vertretbar.

Die Betroffenheit der Zauneidechse durch das Vorhaben wird im Rahmen einer Worst-case-Betrachtung angenommen.

Die wertvollen Biotope werden in dem Bebauungsplan als „Flächen mit Bindung an Bepflanzungen und zum Erhalt“ festgesetzt. Die Planung wird als unbedenklich eingestuft.

Aufgrund der aktuellen Nutzung als Parkplatz (bereits >40 % Versiegelung vorliegend) wird davon ausgegangen, dass die Bodenfunktion, insbesondere das Biotopentwicklungspotential, im Planbereich bereits eingeschränkt ist. Die Anordnung der Planung im bereits teilversiegelten Raum wirkt dem „Flächenverbrauch“ entgegen. Die Planung wird als vertretbar eingestuft.

Hinsichtlich der hydrologischen Ausgangssituation wird die Planung in Bezug auf Oberflächengewässer und das Grundwasser als unbedenklich bewertet.

Bei Bebauung der Fläche entsteht ein Abflusshindernis durch die Errichtung der Gebäude. Damit ist eine Beeinflussung des Hochwasserabflusses bei Hochwassersituationen ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) gegeben. Das Schadenspotential wird erhöht. Hochwasserschutzmaßnahmen sind ggf. notwendig und erforderlich.



Die Planung wird in Bezug auf die Wirkung auf Luft und Klima als mittel eingestuft, da u. a. die geplanten Gebäude als Strömungshindernisse fungieren und die Durchlüftungssituation verschlechtert wird.

Es sind nur geringfügige Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die Planung ist unbedenklich.

Bei der Aufnahme eines Hinweises zum schonenden Umgang mit Funden von Bodenschätzen in den Bebauungsplan wird die Planung bezüglich der Wirkung auf Kultur- und sonstige Sachgüter als unbedenklich eingestuft.

Die Planung wird in Bezug auf mögliche Wechselwirkungen zwischen Naturgütern als unbedenklich eingestuft.

*Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:*

Innerhalb des Plangebietes sind Schallschutzmaßnahmen zur Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

Aufgrund der teils deutlichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes durch Verkehrslärm ist in Abhängigkeit von der Entfernung zur Bahnstrecke, die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen in Form der Lärmpegelbereiche IV bis VI vorzusehen. Die Fassaden der Baukörper entlang der „Beamtenkolonie“ sind mit baulichen Schallschutzmaßnahmen wie z. B. absorbierend ausgeführte Fassaden zu errichten. Für die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebietes sind Emissionskontingente festzulegen. Durch die Festsetzung von unterschiedlich bemessenen Emissionskontingenten im Plangebiet kann sichergestellt werden, dass an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Zur Minimierung bzw. Vermeidung unverträglicher Lärmbelastungen bei Alarmausfahrten der Feuerwehr ist eine Lichtsignalanlage mit Vorrechtschaltung für die Feuerwehr einzurichten.

Die Ansiedlung von publikumsintensiven Nutzungen und Nutzungsarten im Plangebiet ist auf Grund potentiell möglicher Störfälle im CHEMPARK auszuschließen. Bei der Errichtung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sind weitere Einschränkungen hinsichtlich des Betreuungsschlüssels von Angestellten zu Besuchern/Kunden erforderlich. Damit im Notfall der Schutz vor toxischen Gasen gewährleistet ist, sollte der Aufenthalt in Gebäuden sichergestellt werden. Dabei sind Fenster und Türen geschlossen zu halten und Lüftungen dürfen nicht mehr betrieben werden. Zur Sicherstellung dieses Schutzzieles sind technische (und organisatorische) Maßnahmen umzusetzen. Für Veranstaltungen im Freien sind grundsätzlich Schutzkonzepte zu erstellen. Die der Öffentlichkeit zugänglichen Fortbildungsveranstaltungen, Brandschutzerziehung z. B. für Kinder, Tag der offenen Tür etc. auf dem Gelände der Feuerwehr stellen voraussichtlich dann kein Problem dar, wenn im Rahmen der konkreten Umsetzung bestimmte Schutzvorkehrungen getroffen werden.

Zur Minimierung und Vermeidung der Wirkungen auf die Fauna werden artspezifische Bauzeitregeln/Fällzeiträume festgelegt. Biotopverbundelemente für die Zauneidechse werden durch Pflanzfestsetzungen gesichert. Die wertvollen Biotop- und Lebensraumstrukturen (z. B. Altbäume) bleiben erhalten.

Im Bebauungsplan werden ca. 20 % des gesamten Planbereichs als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen“ festgesetzt. Es erfolgt ein auf die Zauneidechse angepasster externer Biotopausgleich. Die Eingriffsbilanzierung weist ein deutliches Defizit an Biotopwertpunkten auf. Die vorgeschlagene Kompensationsfläche liegt ca.



220 m östlich des Plangebietes. Sie umfasst 15.650 m<sup>2</sup> intensiv genutzte Ackerfläche, welche derzeit wenig Bewuchs mit Acker-Wildkräutern aufweist. Es ist eine Umwandlung in einen grünlandgeprägten Biotopkomplex auf magerem Standort vorgesehen.

Für das Plangebiet soll eine Sammlung mit anschließender Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen. Hierbei können auf Dächern anfallende Niederschlagswasser in kiesgefüllten Rigolen und auf übrigen Flächen (Wege, Straßen, Parkflächen) anfallende Wässer in Mulden versickert werden.

Die geplante Eingrünung der Gewerbeflächen (Pflanzfestsetzungen) und der teilweise Erhalt der straßenbegleitenden Gehölze (Pflanzfestsetzungen) begünstigt das lokale Klima und die Lufthygiene bzw. das Landschaftsbild. Als weitere Maßnahmen zum Klimaschutz sollte die Nutzung von Solarenergie vorgesehen werden.

Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern) und 16 (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) Denkmalschutzgesetz Nordrhein – Westfalen (DSchG NRW) soll vorsorglich hingewiesen werden. In den Bebauungsplan soll vorsorglich ein Hinweis zum möglichen Vorhandensein von Kampfmitteln und auf die mögliche Gefährdung bei extremen Hochwasserereignissen (HQ<sub>extrem</sub>) aufgenommen werden. Dabei ist auf eine empfohlene hochwasserangepasste Bauweise hinzuweisen.

#### *Planungsalternativen:*

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Erweiterung der gewerblichen Bebauung im Anschluss an bestehende Gewerbegebiete. Als Alternative kommt die Ausweisung mit einem geringeren Flächenbedarf am gleichen Standort in Betracht. Dieser wären jedoch unter Berücksichtigung der Randbedingungen (u. a. nicht reduzierbarer Flächenbedarf der Nutzfläche für die Feuerwehranlagen und Einrichtungen, Erweiterungsflächen in unmittelbarem Anschluss an einen bestehenden Gewerbebetrieb) nicht umsetzbar. Andere stärker zu schützende Nutzungen (Wohnbebauung, soziale Gemeinbedarfseinrichtungen, Einzelhandel) können aufgrund der hohen Lärmvorbelastung und der Nähe zu einem Störfallbetrieb und der damit zu beachtenden Einhaltung von gutachterlich ermittelten angemessenen Abständen an diesem Standort nicht entwickelt werden.

Als Variante bzgl. der Flächenauswahl wurde die Modernisierung der bestehenden Wache in der Stixchesstraße geprüft. Auf dem bisherigen Gelände ist dies aufgrund des eingeschränkten Platzangebotes nicht möglich. In einer mehrere Flächen im Stadtgebiet umfassenden Standortprüfung wurde dieser Standort aufgrund der günstigen Lage des Plangebietes im Süden des Stadtgebietes für die Ansiedlung einer Feuerwache ausgewählt.

Die Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern können unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen als vertretbar bis unbedenklich eingestuft werden.

#### Zusätzliche Angaben (Kapitel 14.3):

Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich. Vorliegende Gutachten zu der Planfläche und der Umgebung sind in die Bewertungen dieses Umweltberichtes eingeflossen.



## **Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung**

### **1. Auswirkungen der Planung und Abwägung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Bedarf an Erweiterungsflächen eines bestehenden Gewerbebetriebes und Bereitstellung weiterer zentrumsnaher Gewerbeflächen Rechnung getragen. Die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen im unmittelbaren Anschluss an bestehende Infrastrukturen ist eine wirtschaftliche und städtebauliche Alternative zu suburbanen Flächenentwicklungen mit den damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf zusätzlichen Landschaftsverbrauch. Aufgrund der günstigen Lage des Plangebietes im Süden des Stadtgebietes, soll hier auch die Hautfeuer- und Rettungswache sowie der Löschzug der Freiwilligen Feuerwehr Wiesdorf angesiedelt werden. Durch die Zusammenlegung der beiden Feuerwehren können Synergieeffekte genutzt werden und damit Kosten für die Stadt Leverkusen eingespart werden. Darüber hinaus entfallen aufwendige Modernisierungs- und/oder Neubauarbeiten an den bestehenden Standorten. Durch die Ansiedlung der Feuerwehren werden jedoch ansonsten anderweitig gewerblich nutzbare Flächen der Wirtschaft vorenthalten. Im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander ist jedoch dem Belang der Sicherstellung des Brandschutzes für die Gesamtstadt Leverkusen Vorrang einzuräumen.

Den Belangen der Mobilität der Bevölkerung wird insoweit entsprochen, dass die Fußwegeverbindung zwischen der Siedlung „Beamtenkolonie“ und den Gemeinbedarfseinrichtungen am Kurtekottenweg, trotz Verlegung des Weges aufrecht erhalten bleibt.

Zur Sicherstellung des Anschlusses an die stadttechnische Ver- und Entsorgung der Bauflächen sind die entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen.

#### *Umweltauswirkungen*

Das Plangebiet ist erheblich durch Lärm vorbelastet. Zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse sind hinsichtlich des Verkehrslärms die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 18005 zu erfüllen.

Der Schutz der umgebenden Wohnbevölkerung durch Lärmbelastungen aus dem Plangebiet wird durch eine Emissionskontingentierung sichergestellt. Darüber hinaus werden zur Vermeidung erhöhter Lärmbelastungen durch Reflektionen des Schienenverkehrslärms die Fassaden innerhalb des Plangebietes, die zur Siedlung „Beamtenkolonie“ orientiert sind, absorbierend ausgebildet.

Dem Schutz der umgebenden Wohnbevölkerung dient auch der Ausschluss von geruchsemitternden Betrieben und Störfallanlagen im Plangebiet.

Das Plangebiet weist mit über 40 % der Gesamtfläche bereits einen relativ hohen Versiegelungsgrad auf. Dennoch gehen durch die Planung weitere Freiflächen verloren, die trotz der Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet nicht kompensiert werden können. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit, das auf einer ca. 220 m entfernten Fläche, im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang, durch Aufwertung einer Ackerfläche zu Grünland ausgeglichen werden kann. Die Kompensationsfläche genügt auch den Ansprüchen des Lebensraumes für die auch im Plangebiet nachgewiesene Zauneidechse. Zu ihrem Schutz werden daher im Plangebiet Verbundkorridore geschaffen bzw. bestehende potentielle Verbindungen geschützt.



Den Belangen des Hochwasserschutzes wird insoweit Rechnung getragen, dass darauf hingewiesen wird, dass auf Grund extremer Hochwasserereignisse mit Überschwemmungen im Plangebiet zu rechnen ist. Es wird daher empfohlen bauliche Anlagen hochwasserangepasst zu errichten.

Durch die geplante Bebauung entstehen Strömungshindernisse die die Durchlüftungssituation des Gebietes verschlechtern. Die grünordnerischen Festsetzungen (Erhalt von Bäumen) tragen zu einer Minimierung dieser negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima bei. Dies gilt auch für mögliche Solarenergieanlagen, Dach- und Fassadenbegrünungen etc.

Von der Planung gehen unter Berücksichtigung der unter den einzelnen Schutzgütern genannten Maßnahmen, keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

## **2. Planverwirklichung**

### **2.1 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig. Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme des nördlichen Teils der Edith-Weyde-Straße in Privatbesitz. Diese werden über privatrechtliche Verträge neu aufgeteilt. Der südliche Teil der Verkehrsfläche der Edith-Weyde-Straße soll kostenfrei an die Stadt Leverkusen übertragen werden.

### **2.2 Erschließung**

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bauliche Änderungen an der Edith-Weyde-Straße im Bereich des Knotenpunktes Edith-Weyde-Straße / Fontanestraße / Kurtekottenweg zur Verbesserung der Verkehrssicherheit erforderlich sind. Diese Maßnahmen werden im Rahmen des erforderlichen Ausbaus des südlichen Teils der Verkehrsfläche der Edith-Weyde-Straße durchgeführt. In diesem Zusammenhang ist auch eine Verlängerung des Fuß- und Radweges an der Edith-Weyde-Straße bis zum Willy-Brandt-Ring vorgesehen. Zur Optimierung der Leistungsfähigkeit und der Berücksichtigung der Vorfahrtberechtigung für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ist die Schaltung der Lichtsignalanlage an der Einmündung in den Willy-Brandt-Ring zu optimieren. Im Rahmen des Baus der Hauptfeuer- und Rettungswache sind deren Alarmausfahrten vom Grundstück auf die Edith-Weyde-Straße zur Sicherstellung der Vorfahrtberechtigung ebenfalls zu signalisieren.

Für die Aufrechterhaltung der fußläufigen Verbindung von der Siedlung „Beamtenkolonie“ zu der Grundschule und den Kindergärten am Kurtekottenweg ist der Bau eines neuen Fuß- und Radweges von der Bahnunterführung bis zur Edith-Weyde-Straße erforderlich. Der Übergang an der Edith-Weyde-Straße wird durch eine Signalanlage gesichert.

Zur Sicherstellung der stadttechnischen Erschließung ist der Bau der entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen im südlichen Teil der Verkehrsfläche der Edith-Weyde-Straße erforderlich.



### 2.3 Sonstige Regelungen zur Umsetzung

Zu der im Plangebiet beabsichtigten Errichtung der Hauptfeuer- und Rettungswache wird eine europaweite Ausschreibung durchgeführt. In dieser werden Vorgaben zum Klimaschutz aufgenommen, deren Umsetzung nicht unmittelbar über die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert sind. Dies betrifft insbesondere die Prüfung in welchem Ausmaß Dach- und Fassadenbegrünungen sowie eine Solarenergienutzung umsetzbar sind. In diesem Zusammenhang kann auch ein Passus aufgenommen werden, der die Prüfung einer Windenergienutzung vorsieht. Auf die Umsetzung der vorgenannten Regelungen sollten auch bei Planungen auf den übrigen gewerblichen Flächen, z. B. durch Investorenansprache, hingewirkt werden.

Darüber hinaus sind Bauzeitenregelungen, Fällzeitenregelungen und Leuchtmittelvorgaben bei der Umsetzung der einzelnen Vorhaben zu beachten. Diese werden in die nachfolgenden Baugenehmigungen zu den einzelnen Vorhaben aufgenommen.

Die Umsetzung der empfohlenen technischen und organisatorischen Maßnahmen sowie der Nutzungsbeschränkungen zum Schutz vor Auswirkungen von Störfällen kann bei der Bebauung der privaten Baugrundstücke über vertragliche Regelungen gesichert werden. Bei dem Bau der Hauptfeuer- und Rettungswache ist eine städtische Selbstverpflichtung vorgesehen. Diese soll auch die Errichtung einer Zufahrtsmöglichkeit von dem Gelände der Hauptfeuer- und Rettungswache zur Bahntrasse für Notfälle gewährleisten.

### 2.4 Städtebauliche Verträge

Folgende Maßnahmen und Kostenregelungen werden über einen städtebaulichen Vertrag gewährleistet:

- Sicherung der Kompensationsfläche und der auf dieser Fläche vorgesehenen Biotopaufwertung (Vertrag zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer der Kompensationsfläche)
- Kostenbeteiligung bei den Planungskosten (Vertrag zwischen der Stadt und den profitierenden Grundstückseigentümern, siehe Ziffer 2.5)
- Umsetzung der organisatorischen und technischen Störfallschutzmaßnahmen sowie Nutzungsbeschränkungen (Vertrag zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern, siehe Ziffer 2.3)

Zusätzlich zu den städtebaulichen Verträgen werden zur Umsetzung des Neubaus der Hauptfeuer- und Rettungswache (public-private-partnership-Projekt) weitere vertragliche Regelungen getroffen.

### 2.5 Kosten

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und der Fachgutachten zu diesem Bebauungsplan entstehen der Stadt Leverkusen Kosten. Eine Kostenbeteiligung der von der Planung profitierenden Grundstückseigentümer an den Planungskosten und dem ökologischen Ausgleich wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu Kosten im städtischen Haushalt für den Ausbau der Edith-Weyde-Straße und des neuen Fuß- und Radweges inklusive der erforderlichen stadtechnischen Erschließungsmaßnahmen (Kanalbau, Beleuch-



tung, Lichtsignalanlagen). Für die Umsetzung der erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen fallen ggf. Grundstückserwerbungskosten und Kosten für die ökologische Aufwertung der Fläche an. Für die vorgenannten Maßnahmen entstehen der Stadt Leverkusen Folgekosten für die Unterhaltung der Verkehrsflächen sowie der technischen Nebenanlagen sowie für Pflegemaßnahmen auf der externen Kompensationsfläche. Darüber hinaus fallen für die im Plangebiet projektierte Hauptfeuer- und Rettungswache Grunderwerbskosten an. Die Errichtung der Hauptfeuer- und Rettungswache erfolgt in Form eines Lebenszyklusmodells (u. a. Errichtung des Gebäudes durch einen externen Dienstleister, Zahlung eines Mietzinses durch die Stadt). Den Mietkosten sind die jeweiligen Einsparungen aus dem Wegfall der sonst erforderlichen Modernisierungsarbeiten und Betriebskosten der alten Feuerwachen gegenüberzustellen.

Die Baumaßnahmen auf den übrigen Bauflächen erfolgen von den jeweiligen Grundstückseigentümern. Kosten für die Stadt Leverkusen entstehen hierdurch nicht.

Es sind Mehrerträge im Rahmen der Grundsteuer aus dem Neubau der auf den privaten Bauflächen errichteten Gewerbebetriebe zu erwarten.

## 2.6 Flächenbilanz

Das Plangebiet besitzt eine Größe von 6,59 ha mit folgender Flächenaufteilung:

Gewerbegebiete:		ca. 5,75 ha
davon: Flächen mit Pflanzbindungen	ca. 1,29 ha	
Verkehrsflächen:		ca. 0,84 ha
davon: Verkehrsflächen	ca. 0,80 ha	
davon: Fuß- und Radweg	ca. 0,04 ha	

## 2.7 Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist zur Bekanntmachung des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Darin ist darzulegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Darüber hinaus sind die Gründe zu nennen, warum der Plan nach Abwägung anderweitiger geprüfter Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Zusammenfassende Erklärung wird als Entwurf dem Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss beigelegt.

Leverkusen, den 09.10.2014

Aachen, den

.2014

Im Auftrag

gez.  
Lena Zlonicky  
Stadt Leverkusen

Klaus Winterberg  
3D Architekten und Stadtplaner