

# STADT LEVERKUSEN

## 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Lützenkirchen Am Markt

zu

VEP Nr. V 26/III – „Lützenkirchen Quartier am Markt / Im Dorf“

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

### Inhaltsverzeichnis

#### Teil A: Grundlagen und Planung

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich und Verfahren</b> .....	<b>3</b>
2.1	Geltungsbereich.....	3
2.2	Verfahren .....	4
2.3	Planungsziele .....	5
<b>3</b>	<b>Planungsbindungen</b> .....	<b>5</b>
3.1	Regionalplan .....	5
3.2	Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplanes .....	6
3.3	Nahversorgungskonzept.....	6
3.4	Landschaftsplan.....	6
3.5	Bestehendes Planungsrecht.....	6
3.6	Verkehrliche Anbindung.....	6
3.7	Bestehende Altlasten .....	6
3.8	Denkmalschutz .....	7
<b>4</b>	<b>Änderung des Flächennutzungsplanes</b> .....	<b>7</b>
4.1	Geplante Darstellung: .....	7
4.1.1	Verkehr .....	7
4.1.2	Immissionsschutz .....	8
4.1.3	Artenschutz / Stadtklima .....	8
4.1.4	Einzelhandel .....	8

#### Teil B: Umweltbericht..... **9**

<b>1</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>9</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes .....	9
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Flächennutzungsplanänderung .....	9
1.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	9
1.3.1	Bestandsaufnahme .....	9
1.3.2	Prognose zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	11
1.3.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt .....	11
1.3.2.2	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete .....	14
1.3.2.3	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	14
1.3.2.4	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung, Klimaschutzbausteine .....	15
1.3.2.5	Luftqualität .....	15
1.3.2.6	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	15
1.3.3	Berücksichtigung der Vorgaben des § 1a BauGB .....	15
1.3.3.1	Bodenschutzklausel .....	15
1.3.3.2	Umwidmungssperrklausel.....	16

1.3.3.3	Vermeidung und Ausgleich.....	16
1.3.3.4	Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG .....	16
1.3.4	Alternativen .....	16
1.3.5	Zusammenfassung .....	16

**Teil C: Auswirkungen der Planung und Umsetzung**

<b>1</b>	<b>Auswirkungen der Planung und Abwägung.....</b>	<b>17</b>
<b>2</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>17</b>
<b>3</b>	<b>Parallelverfahren Bebauungsplan .....</b>	<b>17</b>

Stand 19-08-2015

# **BEGRÜNDUNG**

## **Teil A: Grundlagen und Planung**

### **1 Anlass und Ziel der Planung**

Mit Schreiben vom 25.02.2014 hat der Vorhabenträger ID GmbH INDIVIDUELL BAUEN aus Leichlingen einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Der Vorhabenträger hat das Tennishallengrundstück sowie ein weiteres, nord-östlich gelegenes Grundstück notariell erworben. Der Marktplatz und eine ergänzende Fläche im Westen des Plangebietes befinden sich noch im städtischen Eigentum und sollen mit Satzungsbeschluss übertragen bzw. getauscht werden. Ein hierzu von der Stadt Leverkusen erstelltes Angebot wurde vom Investor angenommen und zwischenzeitlich notariell beurkundet. Der Vorhabenträger kann somit über die fraglichen Flächen verfügen.

Der Geltungsbereich des im Parallelverfahren betriebenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ betrifft einen Bereich, für den im Jahr 2008 der Bebauungsplan Nr. 174/III „Lützenkirchen, Marktplatz, Im Dorf“ aufgestellt wurde.

Der vorliegende städtebaulich Entwurf des Investors sieht vor, den Bereich des Marktplatzes sowie die Tennishallengrundstücke neu zu ordnen und mit einer Wohnbebauung zu entwickeln.

Zur Projektrealisierung ist die Änderung des Flächennutzungsplans und parallel die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens und des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan wurde ein Umweltbericht mit Darstellung der für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes erstellt und hierbei Auswirkungen der Planung beschrieben sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen empfohlen.

Die Kosten für die notwendigen Planungsleistungen, wie z.B. der städtebauliche Entwurf, der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans, der Bebauungsplanentwurf sowie notwendige Fachgutachten als auch die Kosten für Erschließungs- und Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum sollen durch den Vorhabenträger übernommen werden. Dieses betrifft auch die anteiligen Kosten zur Verlagerung und Erstellung des Marktplatzes. Hierzu wird die Stadt Leverkusen mit dem Vorhabenträger einen Durchführungs- und Erschließungsvertrag abschließen.

### **2 Geltungsbereich und Verfahren**

#### **2.1 Geltungsbereich**

Das zur Entwicklung anstehende Gebiet befindet sich im Leverkusener Ortsteil Lützenkirchen nördlich der Straße „Im Dorf“ und in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums an der Lützenkirchener Straße.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem als Anlage 2 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Es umfasst eine Fläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup>.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Lützenkirchen Am Markt betrifft überwiegend die Flächen, für die der Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet hat. Einzelne Flächen im Nordosten wurden aus Gründen der Planeindeutigkeit mit in den Änderungsbereich aufge-

nommen.

## **2.2 Verfahren**

In seiner Sitzung am 28.04.2014 hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen die Aufstellung und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorlage Nr. 2708/2014) beschlossen.

Entsprechend dem oben genannten Beschluss erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch eine Bürgerversammlung am 24.06.2014 sowie durch Aushang im Verwaltungsgebäude Hauptstraße 101 (Elberfelder Haus) im Zeitraum vom 24.06.2014 bis einschließlich 08.07.2014. Zusätzlich waren die Planunterlagen in diesem Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Leverkusen eingestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans sind 11 Antwortschreiben der Träger öffentlicher Belange eingegangen. Lediglich in 3 Antwortschreiben wurden Äußerungen vorgebracht. In den übrigen Äußerungen der Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken geäußert. Von Seiten der Bürgerinnen und Bürger erfolgten 6 Äußerungen.

### Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 02.03.2015 für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Lützenkirchen Am Markt die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und integrierem Umweltbericht wurde vom 23.04.2015 bis einschl. 28.05.2015 öffentlich ausgelegt bzw. konnte im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen eingesehen werden. Des Weiteren wurden auch die umweltrelevanten und sonstigen im Rahmen des Planverfahrens eingegangenen Stellungnahmen sowie die zugehörigen Gutachten ( Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Bodenuntersuchungen zu Bodenbelastungen, Verkehrsuntersuchung, Schalltechnische Untersuchung zu Verkehrsgeräuschen und Freizeitlärm) offengelegt.

Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich eingereicht oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden.

Es gingen seitens der Öffentlichkeit keine schriftlichen Anregungen beim Fachbereich Stadtplanung ein. Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange ging während der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme ein, die inhaltliche Aussagen beinhaltete. Hier wurde die Thematik der Wohnnutzung im Bereich eines Nahversorgungszentrums angesprochen. Die Informationen und Hinweise wurden im Wesentlichen bereits bei der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht und insofern berücksichtigt. In den anderen Schreiben wurde von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange das Planverfahren lediglich zur Kenntnis genommen bzw. festgestellt, dass keine Stellungnahme abgegeben sei.

### Feststellungsbeschluss

Als nächster Verfahrensschritt soll für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Lützenkirchen Am Markt einschließlich der Entwurfsbegründung mit Umweltbericht vom Rat der Feststellungsbeschluss gefasst werden. Danach muss noch die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde erfolgen.

Voraussichtlich in einer nachfolgenden Ratssitzung soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 26/III „Quartier am Markt – Im Dorf“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen werden und der mit dem Investor ausgehandelte Vertrag zur Durchführung des Vorhabens, der so genannte Durchführungsvertrag, abgeschlossen werden.

#### Entwidmung der Marktplatzfläche

Der Marktplatz Lützenkirchen soll gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V26/III „Quartier am Markt – Im Dorf“ verschoben werden. Da nun der größte Teil entweder durch Wohnbebauung und neuer Erschließungsstraße überbaut wird, sieht die Verwaltung die Notwendigkeit zu einem förmlichen Einziehungsverfahren nach Straßen- und Wegegesetz und späterer Neuwidmung des neuen Marktplatzes (Vorlage 2015/0342). Die Absicht zur Einziehung des Marktplatz Lützenkirchen wurde am 16.04.2015 im Amtsblatt der Stadt Leverkusen bekanntgemacht. Anregungen oder Bedenken dazu wurden in den darauffolgenden drei Monaten nicht geäußert. Die Entwidmung kann damit zum gegebenen Zeitpunkt erfolgen.

#### Neuaufstellung Landschaftsplan

In geringfügigen Teilen werden bisher im Landschaftsschutz befindliche Flächen in Anspruch genommen, deshalb wurde die Untere Landschaftsbehörde (ULB) frühzeitig über die Planung informiert. Sie spricht sich für eine klare Kante zum Grünzug aus. So wird der bisherige Verlauf der Landschaftsschutzgebietsgrenze im Plangebiet im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplanes begradigt. Grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung wurden nicht geäußert, so dass die Grenze des Landschaftsschutzgebietes mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes entsprechend § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW zurücktritt.

### **2.3 Planungsziele**

Dem im Parallelverfahren betriebenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III – „Lützenkirchen am Markt / Im Dorf“ ging ein längerer Abstimmungsprozess mit Variantenentwicklungen voraus. Dieser ist detailliert in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III – „Lützenkirchen am Markt / Im Dorf“ beschrieben.

Nunmehr ist eine Wohnbauflächendarstellung vorgesehen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Angebot mit Schwerpunkt seniorengerechte Geschosswohnungen aber auch im Bereich Wohnungen für Familien, Paare und Singles sicherstellen soll.

Das Planvorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Zur Realisierung des Vorhabens muss sowohl ein Bebauungsplan aufgestellt werden als auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Es ist vorgesehen die Darstellung einer Sonderbaufläche – Mehrzweckhalle, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – mit Festplatz bzw. Mischgebietsfläche in Wohnbaufläche ergänzt mit der Darstellung „Festplatz“ im Zentrum zu ändern.

## **3 PLANUNGSBINDUNGEN**

### **3.1 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Unmittelbar angrenzend findet sich die Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsori-

enterte Erholung“, „Regionaler Grünzug“.

### **3.2 Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplanes**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt die Flächen der Sporthallen und des Marktplatzes als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO dar mit den Zweckbestimmungen Mehrzweckhalle (MZH), Festplatz (F) sowie „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

### **3.3 Nahversorgungskonzept**

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in dem vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Nahversorgungszentrum für Lützenkirchen.

### **3.4 Landschaftsplan**

Am nördlichen Plangebietsrand verläuft die Grenze des Landschaftsplans der Stadt Leverkusen und überschneidet sich teilweise mit dem Geltungsbereich. Als Entwicklungsziel des Landschaftsplans wird der „Erhalt einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestalteten Landschaft und Ihrer Gestaltung als öffentliche Grünanlage“ benannt. Das Plangebiet überdeckt in geringfügigem Maße die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes 2.2-4 Landschaftsschutzgebiet „Ölbach und Wiehbachtal“. In Teilen werden aber bisher im Landschaftsschutz befindliche Flächen in Anspruch genommen, deshalb wurde die Untere Landschaftsbehörde (ULB) frühzeitig über die Planung informiert. Sie spricht sich für eine klare Kante zum Grünzug aus. So wird der bisherige Verlauf der Landschaftsschutzgebietsgrenze im Plangebiet im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplanes begründet. Grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung wurden nicht geäußert, so dass die Grenze des Landschaftsschutzgebietes mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes entsprechend § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW zurücktritt.

### **3.5 Bestehendes Planungsrecht**

Für das Gebiet besteht der seit dem 05.04.1983 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 44/78/III „Lützenkirchen, Im Dorf“. Die Flächen der Tennishallen und des Marktplatzes sind als Sondergebietsfläche (SO) festgesetzt und gliedert sich in einen überbaubaren und einen nicht überbaubaren Teil. Für den überbaubaren Teil erfolgt die Ausweisung als Tennis- und Mehrzweckhalle, für die nicht überbaubare Fläche als Festplatz.

Die südöstlich des Geltungsbereichs liegenden Squashhalle befindet sich innerhalb eines vom Bebauungsplan Nr. 44/78/III festgesetzten Mischgebietes (MI) und weist zusätzlich eine Kennzeichnung als Fläche mit erheblich vorhandener Bodenbelastung aus.

### **3.6 Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet ist über die Straße „Im Dorf“ unmittelbar an die L 219/ Lützenkirchener Straße angebunden. Nach einer Verkehrsuntersuchung von Schüller-Plan, Köln (Dezember 2014) kann das bestehende Straßenverkehrsnetz die zusätzlich durch die Neubebauung zu erwartende Verkehrsmenge aufnehmen.

### **3.7 Bestehende Altlasten**

Im südöstlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ befindet sich eine Teilfläche der im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen ausgewiesene Flächen „NE 2029 Emballagenreinigung Gebrüder Boddenberg“. Auf der Grundlage der vorliegenden Informationen wird der Altstandort im BAK unter dem Status „Sanierte Fläche mit Überwachung“, da hier 1988 und 1990 Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Ausweislich der vorliegenden

Untersuchungsbefunde ist eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) durch die im Untergrund verbliebenen Restbelastungen bei den aktuellen Verhältnissen vor Ort nicht anzunehmen.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen ausgewiesene Fläche „NE 2009- Lehner Mühle (Berganlehnung)“. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Altablagerung. Hierzu wurde im Jahr 2013 durch das Ingenieurbüro GEO Consult eine orientierenden Untersuchungen durchgeführt und ausgewertet. Auf Grundlage der Untersuchungsbefunde wird der Status der Fläche von „altlastenverdächtige Fläche / Verdachtsfläche“ auf „Verdacht generell ausgeräumt“ geändert.

### **3.8 Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. In einer Entfernung von ca. 70 bzw. 100 m von der geplanten Bebauung Richtung Nordosten im teilweisen Blickzusammenhang mit dem Vorhaben stehen Baudenkmäler. Es handelt es sich insbesondere um die beiden Fachwerkhäuser Kapellenstraße 9 und 15, und im Südosten die Katholische Kirche St. Maurinus in einer Entfernung von ca. 80 m zum Änderungsbereich.

Eine erste Vorabstimmung zu den denkmalrechtlichen Belangen des Vorhabens im Rahmen des Umgebungsschutzes hat mit der Unteren Denkmalbehörde bereits stattgefunden. Die nähere Abstimmung insbesondere zur Fassadengestaltung, deren Farben und Materialien, und die Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

## **4 ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

### **4.1 Geplante Darstellung:**

Nach Aufgabe der Nutzung als Tennishalle respektive Mehrzweckhalle und dem geplanten Rückbau der Hochbauten und des Marktplatzes soll im Bereich der Änderung der Flächennutzungsplanung eine Wohnnutzung um den neuen Marktplatz entwickelt werden. Mit dem Wegfall der Tennishallen entfällt nicht nur die Möglichkeit der sportlichen Nutzung sondern auch die Möglichkeit der kulturellen Nutzung. Während die Tennishallennutzung noch von dem Betreiber fortgeführt wurde, haben weitere oder kulturelle Nutzungen der Hallen generell nicht stattgefunden. Es ist daher vorgesehen im Flächennutzungsplan die Ausweisung Sonderbaufläche - Mehrzweckhalle und Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - in Wohnbaufläche zu ändern. Aus Gründen der Planeindeutigkeit wird das Symbol „Festplatz“ in dem Bereich des zukünftigen Marktplatz positioniert.

Der Umweltbericht stellt die relevanten Ziele des Umweltschutzes dar, beschreibt die Auswirkungen der Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

Durch den Abriss der unmaßstäblich und ortsuntypischen Tennishallen und die neue Platzgestaltung und -bebauung wird insgesamt eine Fortentwicklung des bestehenden Ortsbildes von Lützenkirchen angestrebt.

#### **4.1.1 Verkehr**

Das Plangebiet wird direkt von der Straße „Im Dorf“ aus erschlossen. Die Anbindung an die überörtliche Haupteerschließung erfolgt über den Knotenpunkt „Im Dorf / Lützenkirchener Straße“ (L 219). Die innere Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über eine Ringschließung, die um die neue Platz-

fläche geführt wird.

Im Rahmen des Verfahrens wurde von Schüssler-Plan, Köln eine Verkehrsuntersuchung zum Neubauvorhaben durchgeführt, um die Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Danach kann das bestehende Straßenverkehrsnetz die zusätzlich durch die Neubebauung zu erwartende Verkehrsmenge aufnehmen.

#### **4.1.2 Immissionsschutz**

Die öffentliche Fläche des Marktplatzes wird nicht nur für den Wochenmarkt sondern vereinzelt auch für Veranstaltungen sowie zum Zwecke des Parkens genutzt. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kramer Schalltechnik kommt zu dem Ergebnis, dass die zukünftige Nutzung des Marktplatzes als Veranstaltungsort unter den gleichen immissionsschutzrechtlichen Bedingungen wie bisher gesichert ist. Eine Verschlechterung ist nicht gegeben.

#### **4.1.3 Artenschutz / Stadtklima**

Für den räumlichen Geltungsbereich sind keine Erkenntnisse hinsichtlich des Vorkommens von gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten im vorgegebenen Status (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach Tab. 1) bekannt. Auch die Auswertung vorliegender Daten (Erhebungen NABU, Biotopkataster der LANUV) und anderer Grundlagenwerke unter Berücksichtigung der vorhandenen Habitatstrukturen, den Strukturen des näheren Umfelds und den bestehenden starken Vorbelastungen ergab, dass mit dem Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht zu rechnen ist.

Bzgl. der lokalen stadtklimatischen-lufthygienischen Standortbedingungen ist davon auszugehen, dass die Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes zu keiner wesentlichen Änderung führt.

#### **4.1.4 Einzelhandel**

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in dem vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Nahversorgungszentrum für Lützenkirchen. Laut Nahversorgungskonzept besteht hier die Aufgabe, die Versorgungsfunktionen des Stadtteils Lützenkirchen zu sichern und auszubauen.

In dem am 02.06.2008 begonnenen Planverfahren Bebauungsplan Nr. 174/III „Lützenkirchen, Marktplatz, Im Dorf“ sollte für das Plangebiet eine Einzelhandelsnutzung entwickelt werden. Das Planvorhaben löste im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 15.09.2008 eine intensive Diskussion in der Bürgerschaft aus. Aufgrund der zahlreichen Stellungnahmen und der unterschiedlichen Planvarianten fasste der Rat der Stadt Leverkusen am 16.02.2009 einen Abwägungsbeschluss mit u.a. folgenden Maßgaben:

- die Tennishallengrundstücke sollen allgemeines Wohngebiet werden;
- der Marktplatz ist in seiner Größe und Funktion zu erhalten;
- es ist eine maximale Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> zulässig.

Aufgrund des Abwägungsbeschlusses des Rates wurden die zuvor beantragten Pläne zur Einzelhandelsnutzung durch den Investor zurückgezogen und nicht weiter verfolgt.

Im Zusammenhang mit Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III am 7.5.2014 hat der Werbering der Lützenkirchener Kaufleute diese Maßgaben in einem Schreiben an den Oberbürgermeister erneut bestätigt. Im Einzelnen heißt es in dem Schreiben, dass „die Errichtung weiterer Einzelhandels- und Gewerbeflächen (auch im kleinteiligen Bereich) als nicht sinnvoll erachtet wird, da mit Mühe und Not es geschafft wurde, die Leerstände im Ortsteil Lützenkirchen wieder zu beleben.“

## **TEIL B: UMWELTBERICHT**

### **1 UMWELTBERICHT**

#### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Im Plangebiet ist auf einer Fläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> die Darstellung einer Wohnbaufläche mit dem Zusatz „Festplatz“ im Zentrum vorgesehen.

#### **1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Flächennutzungsplanänderung**

Im Landesentwicklungsplan gibt es keine bestimmten Festsetzungen für das Plangebiet.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet findet sich die Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Regionaler Grünzug“.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt die Flächen der Sporthallen und des Marktplatzes als Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dar mit den Zweckbestimmungen Mehrzweckhalle (MZH) sowie Festplatz (F).

Am nördlichen Plangebietsrand verläuft die Grenze des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen und überschneidet sich teilweise mit dem Geltungsbereich. Als Entwicklungsziel des Landschaftsplanes wird der „Erhalt einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestalteten Landschaft und Ihrer Gestaltung als öffentliche Grünanlage“ benannt. Das Plangebiet überdeckt in geringfügigem Maße die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes 2.2-4 Landschaftsschutzgebiet „Ölbach und Wiehbachtal“. In Teilen werden aber bisher im Landschaftsschutz befindliche Flächen in Anspruch genommen, deshalb wurde die Untere Landschaftsbehörde (ULB) frühzeitig über die Planung informiert. Sie spricht sich für eine klare Kante zum Grünzug aus. So wird der bisherige Verlauf der Landschaftsschutzgebietsgrenze im Plangebiet im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplanes begradigt. Grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung wurden nicht geäußert, so dass die Grenze des Landschaftsschutzgebietes mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes entsprechend § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW zurücktritt. Im Vorentwurf des neuen Landschaftsplanes ist das Plangebiet als Fläche ohne Schutzstatus bzw. nach Osten angrenzend als Landschaftsschutz dargestellt.

#### **1.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

##### **1.3.1 Bestandsaufnahme**

- **Schutzgut Tiere**

Das Plangebiet weist aufgrund Lage und Ausgestaltung eine geringe Biotopfunktion auf. Grünflächen und Gehölze stellen für verschiedene Tiergattungen Nahrungs- und/oder Lebensraum dar.

Es erfolgte eine intensive Begehung des Plangebietes durch einen Biologen der Naturschutzstation Rhein-Berg. Die Ergebnisse wurden in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom 11.10.2013 zusammengefasst. Danach sind 'keine Erkenntnisse hinsichtlich des Vorkommens von gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten im vorgegebenen Status ..... bekannt. Auch die Auswertung vorlie-

gender Daten ..... und anderer Grundlagenwerke ..... ergab, dass mit dem Vor-  
kommen planungsrelevanter Arten nicht zu rechnen ist.'

Ergänzend wurden mit Datum vom 08.10.2014 noch Art-für-Art-Protokolle mit  
Darstellung von Beeinträchtigungen planungsrelevanter und anderer geschütz-  
ter Arten sowie deren Minderung erstellt. Auch dieser Bericht kommt zu dem  
Ergebnis, dass zwar gewisse Beeinträchtigungen (teilweiser Lebensraum- und  
Nahrungshabitatverlust) gegeben sind, aber artenschutzrechtliche Verbotstat-  
bestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz bezüglich gemeinschafts-  
rechtlich geschützter Arten sicher ausgeschlossen werden können.

- **Schutzgut Pflanzen**

Die vorhandene Vegetation besteht im vorderen Bereich aus wenigen Zierge-  
hölzen und den Laubbäumen, in der nordwestlichen Ecke aus Wildgehölzen  
sowie im Norden und Nordosten aus Wiese und/oder Gartenpflanzen.

- **Schutzgut Boden**

Es ist nach den Karten des Geologischen Dienstes NRW ein Boden mit beson-  
ders schutzwürdigen Bodenfunktionen nach § 2 (2) BBodSchG betroffen. Der  
Boden ist der Schutzstufe 3 zuzuordnen. Die Einstufung resultiert aus besonde-  
ren Regelungs- und Pufferfunktionen sowie natürlicher Bodenfruchtbarkeit. Lt.  
Bodenkarte NRW, Blatt L 4908 Solingen, 1:50.000, handelt es sich um Para-  
braunerde mit einer sehr hohen Wertzahl (65 - 85 gemäß Bodenschätzung =  
sehr hoher Ertrag). Im Plangebiet weist die Bodenfläche außerhalb der durch  
Aufbauten versiegelten Bereiche neben Stellen mit Aufschüttungen einen relativ  
natürlichen Aufbau auf. Unter einer ca. 20 cm dicken Oberbodenschicht befin-  
det sich in einer Stärke von mindestens 1,3 m ein schwach sandiger Schluff.

- **Schutzgut Wasser**

Momentan kann das Niederschlagswasser der Vegetationsflächen direkt versi-  
ckern und damit wieder dem natürlichen Kreislauf zugutekommen. Von den  
Gebäuden versickert das Regenwasser in einer Rigolenanlage im Hang zum  
Wiembachtal mit Notüberlauf in den Bachlauf. Die befestigte Platzfläche ent-  
wässert in den städtischen Regenwasserkanal.

Es ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungs-  
planes der Umgang mit dem Regenwasser ähnlich gewesen wäre. Allerdings  
enthält der Plan keine Festsetzung zur Versickerung.

- **Schutzgut Luft / Klima**

Das Plangebiet zeichnet sich aufgrund seiner Lage im ländlich geprägten Osten  
des Stadtgebietes abseits des lokalen Siedlungs- und Industrieschwerpunktes  
durch eine vergleichsweise gute Luftqualität aus. Überschreitungen gesetzlicher  
Grenzwerte für die Luftqualität gem. 39. BImSchV sind hier nicht zu erwarten.  
Das Wiembachtal nördlich des Plangebietes stellt aus stadtklimatisch-  
lufthygienischer Sicht eine Frischluftschneise dar. Das Plangebiet selbst ist heu-  
te insbesondere in seiner Osthälfte von einer massiven Versiegelung / Bebau-  
ung (Tennishallen) geprägt.

- **Schutzgut Landschaft**

Die im Plangebiet liegenden Flächen bilden einen Hangbereich. In der Realität  
befinden sich stillgelegte Tennishallen, eine Platzfläche und Grünbereiche im  
Plangebiet. In den Randbereichen am nördlichen Gebietsrand finden sich Be-  
reiche mit natürlicher Entwicklung. Hochwertige Biotopflächen sind im Plange-  
biet nicht vorhanden und werden daher durch die Baumaßnahme nicht berührt.

- **Schutzgut Mensch**

Durch die derzeitige Ausgestaltung des Plangebietes gibt es, wie für jeden nachvollziehbar, die unterschiedlichsten Auswirkungen auf den Lebensbereich von Menschen. Das örtliche Kleinklima wird durch Staubbindung und Verdunstung der Gehölze positiv beeinflusst.

Die südlich gelegene Lützenkirchener Str. stellt durch ihre Frequentierung die maßgebliche Lärmquelle dar. Laut Umgebungslärmkartierung 2012 treten im Bereich der geplanten Wohnbebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm auf. Die Beurteilungspegel liegen im Bereich der geplanten Wohnbebauung unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau".

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Ca. 60 - 100 m vom Plangebiet entfernt befinden sich verschieden eingetragene Denkmäler: Kath. Kirche St. Maurinus südlich, Kapelle St. Anna östlich 3 Fachwerkhäuser östlich an der Kapellenstraße. Ein gem. §§ 5, 6 DSchG unter Schutz gestellter Denkmalbereich liegt jedoch nicht vor.

Innerhalb des Plangebietes sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern gegeben. Der Bebauungsplan ist jedoch vorsorglich mit einem Hinweis zum Verhalten bei Bodenfunden versehen.

### **1.3.2 Prognose zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

#### **1.3.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

- **Schutzgut Tiere**

Im Rahmen der Baumaßnahme werden einige Arten durch den Verlust von Freiflächen Lebens- bzw. Nahrungsraum verlieren. Dies wird dazu führen, dass ein Teil der derzeitigen Fauna wohl das Gebiet dauerhaft verlassen wird. Dabei ist mit Ausweichen auf unmittelbar bis mittelbar angrenzende Flächen zu rechnen. Dies wurde in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auch für die geschützten Arten wie die Rauchschnalbe, der Abendsegler, die Zwergfledermaus und die Mehlschnalbe festgestellt.

Als Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind Gehölzpflanzungen, extensive und intensive Dachbegrünung sowie Baumpflanzungen vorgesehen. Diese geben entsprechenden Arten Lebens- und Nahrungsraum. Bei der extensiven Dachbegrünung sind dies z.B. verschiedene Insektenarten (Schmetterlinge, Heuschrecken), die ansonsten durch den Rückgang von Magerstandorten Probleme haben. Hier kann auch in einem gewissen Umfang das Nahrungsangebot für die geschützten Arten wieder gesichert werden. Ebenso stellen die notwendigen externen Maßnahmen Lebens- und Nahrungsraum zur Verfügung und tragen damit zum Artenschutz bei.

- **Schutzgut Pflanzen**

Eine Ausnahme stellt ein Teil der vorh. Bäume dar, die zum Ausgleich des bilanzierten Defizits und unter Aspekten des Stadtbildes u.a. mittels Großbaumverpflanzung im Bereich des neuen Platzes angesiedelt werden kann. Die neu geplanten Anpflanzungen sind zum größten Teil mit heimischen Pflanzen durchzuführen. In den Eingrünungsbereichen ist in Teilbereichen auch Raum für natürliche Entwicklung gegeben. Bäume als Neu- und auch als Umpflanzungen weisen im Kronenbereich eine zusätzliche Biotopenebene auf.

- **Schutzgut Boden**

Im Rahmen der Bebauung wirken Tief- und Hochbauarbeiten auf den Bodenbereich negativ ein. Durch die Baumaßnahme wird das natürliche Bodengefüge in den bisher unversiegelten Bereichen des Gebietes zerstört, durch Versiegelungen gehen dort die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Es werden Flächen für die Gebäude und deren Erschließung sowie die Platzanlage in Anspruch genommen. Diese Flächen werden dem Naturhaushalt hinsichtlich der Regulations- und Pufferfunktion, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, der Regelung des Wasserhaushalts sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere entzogen.

In Bezug auf die reale Nutzung erhöht sich die Versiegelung (Gebäude, Pflaster u.a.) lediglich von ca. 73 % auf ca. 79 % des Gesamtareals.

Mit Boden (Oberboden, Rohboden) ist während der Baumaßnahmen sorgfältig entsprechend Bodenschutzgesetz umzugehen. Die besonderen Regelungen im Umgang mit Oberboden zu dessen Schutz und Erhalt (z.B. Wiederverwertung, Aufmieten) sind einzuhalten. Wenn die Bodenkennwerte u.a. es ermöglichen, soll so viel Material wie möglich auf dem Areal verbleiben. Dabei ist für die neue Geländemodellierung eine entsprechende Umschichtung des Rohbodens notwendig (Aushub und Auffüllung für eingeschobene Bereiche der Tiefgaragen/Keller, Auffüllung für einen Teil der Platzfläche). Falls das vorhandene Material nicht für die baulichen Erfordernisse ausreichend belastbar ist, muss entsprechend Boden ausgetauscht werden. Bei Einbringung von Fremdboden ist vorab die Untere Bodenschutzbehörde einzuschalten.

Im südöstlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ befindet sich eine Teilfläche der im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen ausgewiesene Flächen „NE 2029 Emballagenreinigung Gebrüder Boddenberg“. Auf der Grundlage der vorliegenden Informationen wird der Altstandort im BAK unter dem Status „Sanierte Fläche mit Überwachung“, da hier 1988 und 1990 Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Ausweislich der vorliegenden Untersuchungsbefunde ist eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) durch die im Untergrund verbliebenen Restbelastungen bei den aktuellen Verhältnissen vor Ort nicht zu besorgen.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen ausgewiesene Fläche „NE 2009- Lehner Mühle (Berganlehnung)“. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Altablagerung. Hierzu wurde im Jahr 2013 durch das Ingenieurbüro GEO Consult eine orientierenden Untersuchungen durchgeführt und ausgewertet. Auf Grundlage der Untersuchungsbefunde wird der Status der Fläche von „altlastenverdächtige Fläche / Verdachtsfläche“ auf „Verdacht generell ausgeräumt“ geändert.

- **Schutzgut Wasser**

Aufgrund des Landeswassergesetzes und des hydrogeologischen Gutachtens von Middendorf Geoservice vom 09.07.2014 ist im Plangebiet eine naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers umzusetzen.

Dies soll mittels extensiver und intensiver Dachbegrünung, Versickerung des Wassers von öffentlichen Platz- und Erschließungsflächen mittels Anschluss an städt. Regenwasserkanal und/oder durchlässiges, reinigendes Sickerpflaster und offener Gestaltung im Stellplatzbereich mit Rasenfugenpflaster geschehen. Überschusswasser aus den Dachbereichen ist Mulden oder Rigolen im Plangebiet zur Versickerung zuzuführen. Von den nicht befestigten Flächen ist das Regenwasser unmittelbar der Versickerung zuzuführen, damit es der Vegetation zur Verfügung steht.

Zur Verbesserung der Situation in Bezug auf den Wiembach wird der Notüberlauf der vorh. Rigolenanlage im Hangbereich am Wiembach rückgebaut.

- **Schutzgut Luft / Klima**

Es ist davon auszugehen, dass die Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes zu keiner wesentlichen Änderung der lokalen stadtklimatisch-lufthygienischen Standortbedingungen führen wird.

Nach Realisierung der Baumaßnahme werden in etwas verstärktem Umfang als bisher durch die neuen Baumassen vor allem im Sommer Thermikbewegungen mit der entsprechenden Staubverwirbelung auftreten. Die geplanten Ein- und Begrünungsmaßnahmen sind hier in der Lage, durch Beschattung und Verdunstung die negativen Effekte deutlich abzumildern. Auch bewirken Gehölze u.a. durch die Blattoberflächen ein hohes Maß an Staubbinding und damit auch Luftreinigung. Die Dachbegrünung trägt ebenfalls wesentlich zur Verbesserung der Luftqualität bei. So ist z.B. schon 1 m<sup>2</sup> extensive Begrünung in der Lage, etwa 8 g Feinstaub und 350 g Kohlenstoff im Jahr zu binden.

Der MIV-Verkehr (motorisierte Individualverkehr) verursacht Abgasimmissionen. Die geplanten Wohnungen liegen im Zentrum von Lützenkirchen in unmittelbarer Nähe von Verkehrsanbindungen mittels ÖPNV. Durch das sich sukzessiv ändernde Mobilitätsverhalten (Nutzung von Pedelecs, tageweise Home-Office-Arbeitsplätze u.a.) ist perspektivisch mit einer zurückgehenden PKW-Nutzung zu rechnen.

Die Grünflächen angrenzend an das Plangebiet stellen einen Frischluftherkunfts- bzw. durchzugsraum dar. Damit tragen sie auch - neben Begrünung u.a. - durch die Anordnung der Baukörper mit Öffnungsbereichen Richtung Hang zu Luftbewegungen im Plangebiet bei. Dies ist insbesondere im Sommer bei Hitzeperioden positiv zu sehen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist, besonders bei trockenem Wetter, mit einer starken Staubbelastung zu rechnen.

- **Schutzgut Landschaft**

Das derzeitige Erscheinungsbild in Bezug auf die umgebende Landschaft wird sich drastisch ändern. Die Platzfläche wird verlagert und damit für den Lützenkirchen der Kernbereich mehr in den Blick gerückt. Statt der ca. 8 m hohen, flächigen Gebäude der Sondergebietsfläche entstehen Geschosswohnungsbaugebäude auf einer geringeren Grundfläche aber mit einer ca. 4 m höheren Oberkante.

Die Baumpflanzungen im Platzbereich vermitteln zwischen Fläche und Baukörpern. Die Heckenpflanzungen an den 'Vorgärten' und die weitere Begrünung ergänzen diesen Aspekt.

Die um das Plangebiet herum zu pflanzenden Bäume und Gehölzflächen bewirken eine Überleitung in den angrenzenden Grünraum. Intensive Dachbegrünungen auf den Tiefgaragen tragen hierzu auch bei.

- **Schutzgut Mensch**

Während der Bauphase des Gebäudekomplexes erfolgt auf angrenzenden Flächen Lärmbelästigung.

Nach Realisierung der Baumaßnahme ist u.a. durch den zunehmenden MIV (motorisierter Individualverkehr) mit entsprechenden Lärmimmissionen auf angrenzenden Flächen zu rechnen.

Auf der Grundlage des vorliegenden Planungskonzeptes wurde im März 2014 von Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin die zu erwartende Geräuschsitu-

ation durch das Geschehen im Bereich des zukünftigen Marktplatzes ermittelt und im Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes beurteilt.

Bezüglich der Verkehrsgeräuschkonfliktsituation durch die geplanten Parkplätze auf dem Marktplatz (ca. öffentliche 27 Pkw-Parkplätze) kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete von tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A) sicher eingehalten werden. Es wäre durchaus möglich, mehr als die doppelte Anzahl öffentlicher Parkplätze mit der typischen Nutzungsfrequenz auf dem Marktplatz zu realisieren.

Bezüglich weiterer Nutzungen des Marktplatzes (Märkte, Veranstaltungen usw.) wurden neun verschiedene Beurteilungsfälle untersucht, in die sich die möglichen Nutzungen des Marktplatzes einordnen lassen:

Wochenmarkt - Aufbau in der Ruhezeit, Wochenmarkt - Werktag außerhalb der Ruhezeit, Trödelmarkt - Aufbau in der Ruhezeit, Trödelmarkt - Sonn- und Feiertag in der Ruhezeit, Weihnachtsmarkt - Sonn- und Feiertag in der Ruhezeit, Weihnachtsmarkt - mit kl. Fahrgeschäft oder Kleinbühne, Sonn- und Feiertag in der Ruhezeit, Volksfest - ohne Musik, Sonn- und Feiertag in der Ruhezeit, Volksfest - mit Musik, Sonn- und Feiertag in der Ruhezeit, Festzelt - mit Beschallung Tag- und Nachtzeit.

Bezüglich der Nutzungen Wochenmarkt und Trödelmarkt kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden, soweit der Aufbau erst ab 6.00 Uhr erfolgt. Die Nutzungen Weihnachtsmarkt und Volksfest ohne Musik sind wie bisher im Rahmen sogenannter „seltener Ereignisse“ (an nicht mehr als 10 Tagen im Kalenderjahr) nach Runderlass Freizeitlärm zulässig. Volksfeste mit Musik, Weihnachtsmärkte mit einem kleinen Fahrgeschäft oder einer Kleinbühne sowie Festzelte mit Beschallung sind im Rahmen einer Ausnahme zu genehmigen.

Insgesamt kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die geplante Platzverlagerung und die Errichtung der angrenzenden Wohnbebauung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt, Im Dorf“ somit aus schalltechnischer Sicht wie geplant realisiert werden kann und mögliche Lärmkonflikte bei Veranstaltungen im Rahmen von Genehmigungen, wie bisher, seitens der Ordnungsbehörden gesteuert werden können. Die Nutzung des Marktplatzes als Veranstaltungsort ist damit unter den gleichen immissionsschutzrechtlichen Bedingungen wie bisher gesichert. Mit Schreiben vom 6.1.2015 wurde seitens des Sachverständigen bestätigt, dass diese Aussagen auch noch uneingeschränkt für die überarbeiteten und nun zur öffentlichen Auslegung vorgesehenen Planungen gültig sind.

#### **1.3.2.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete**

Beim Plangebiet sind lt. Gutachten (Artenschutzrechtliche Vorprüfung) keine entsprechenden Flächen und/oder Arten betroffen.

#### **1.3.2.3 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Der Gebäudekomplex wird lt. der aktuellen Energieeinsparverordnung errichtet. Allerdings steigert sich durch die Baumassen die sommerliche Aufheizung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Kleinklima. Hier wird durch die Dachbegrünungen und die Eingrünungen in einem hohen Maße die negative Wirkung verhindert bzw. reduziert.

Der in Gebieten dieser Ausprägung bedingte MIV wird auf den umliegenden Flächen mit Lärm und Abgasen wirken.

Abfälle der Wohneinheiten werden lt. Vorgaben der Abfallsatzung der Stadt Leverkusen getrennt. Damit wird ein Recycling von Wertstoffen ermöglicht.

Das gesamte Niederschlagswasser wird über durchlässige Beläge, Grünflächen und Rigolen wieder in den natürlichen Kreislauf geführt.

Die Schmutzwässer werden in den Schmutzwasserkanal in der Straße Im Dorf eingeleitet. Die geplanten extensiven und intensiven Dachbegrünungen dämpfen - neben vielfältigen anderen Wirkungen - aufgrund der erhöhten Rauigkeit den Umgebungslärm. Entsprechende Untersuchungen weisen z.B. eine Minderung der Schallreflexion um bis zu 3 dB und eine Verbesserung der Schalldämmung eines Daches um bis zu 8 dB nach.

#### **1.3.2.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung, Klimaschutzbausteine**

Grundsätzlich werden mit dem Vorhaben durch die Berücksichtigung der folgende zwei Klimaschutzbausteine auch die praktischen Ziele zur Umsetzung des Klimaschutzes in der Stadt Leverkusen erfüllt:

##### Klimabaustein 6: Kompakte / verdichtete Stadt - Stadt der kurzen Wege

Die Lage, Anordnung und Ausgestaltung der Baukörper führt zum sparsamen Umgang mit der Fläche, Ressourcenschonung und einer optimalen Ausnutzung der städtischen Infrastruktur. Auch das A/V-Verhältnis von maximal 0,65 - Standard für Klimaschutzsiedlungen in NRW - wird durch das Vorhaben insgesamt eingehalten.

##### Klimabaustein 5: Grüne Siedlung

Als Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, zur Vergrößerung der CO<sub>2</sub> – Senken sowie aus lufthygienischen und wasserwirtschaftlichen Gründen wird eine intensive Durchgrünung des Baugebietes in Form von Gehölzanpflanzungen und Dachbegrünungen realisiert.

#### **1.3.2.5 Luftqualität**

Die Beheizung und die Klimatisierung der Gebäude sowie der MIV verursachen Immissionen in Form von Abgasen. Hier führen die effiziente Energienutzung im Zusammenwirken mit einer optimalen Gebäudehülle sowie die geplanten Grünbereiche zu einer Minderung der negativen Auswirkungen.

#### **1.3.2.6 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Wie schon aus den obigen Ausführungen ersichtlich, sind die einzelnen Schutzgüter intensiv miteinander verknüpft.

Die Bodenflächen sind Grundlage der Vegetation, reinigen durch Bakterien u.a. das einsickernde Regenwasser und stellen es durch Kapillarkräfte auch wieder für Verdunstung zur Verfügung.

Die Vegetationsflächen ermöglichen Tieren Nahrungsaufnahme und teilweise Lebensraum, bewirken Verdunstung von Regenwasser und damit eine Verbesserung des Kleinklimas.

#### **1.3.3 Berücksichtigung der Vorgaben des § 1a BauGB**

##### **1.3.3.1 Bodenschutzklausel**

Die Versiegelung auf den Bauflächen stellt in Bezug auf die Bodenschutzklausel die gewichtigste Beeinträchtigung dar. Die neue Baumaßnahme greift aber nur geringfügig mehr in den Boden ein als der Bestand lt. rechtskräftigem B-Plan bzw. real und kann daher unter dem Aspekt Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung positiv gesehen werden, denn es sind keine neuen Erschließungen u.a. notwendig. (siehe auch Abschnitt 7.2)

### **1.3.3.2 Umwidmungssperrklausel**

Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen werden für das Vorhaben nicht in Anspruch genommen.

### **1.3.3.3 Vermeidung und Ausgleich**

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden in dem parallel verlaufenden weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft und festgesetzt.

### **1.3.3.4 Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG**

Da sich keine entsprechenden Schutzgebiete im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befinden, ist hier eine Prüfung verzichtbar. Dies hat auch die Artenschutzrechtliche Vorprüfung ergeben.

### **1.3.4 Alternativen**

Bei Nichtumsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass sich das Areal nicht wesentlich verändert. Das Erscheinungsbild der nicht mehr genutzten Tennishallen würde sich allerdings weiter verschlechtern. Die Gartenbereiche würden vermutlich weiterhin so genutzt. Weitere Entwicklung fände bei den Gehölzbereichen statt.

### **1.3.5 Zusammenfassung**

Das Plangebiet wird durch die vorgesehenen Baumaßnahmen einen deutlich anderen Charakter als derzeit bekommen. Aus Platzfläche und nicht mehr genutzten Hallen wird ein Wohngebiet mit einem zentralen, vielfältig nutzbaren Platz für die Lützenkirchener Bevölkerung. Die engere Beziehung zur Lützenkirchener Straße schafft insgesamt ein erlebbares und attraktives Ensemble aus Kirche, Marktplatz und Einkaufsbereich in der Mitte, welches nicht nur das Plangebiet sondern den gesamten Ortsteil aufwertet.

Als Beeinträchtigung der Umweltfaktoren sind die geringe zusätzliche Versiegelung und der mit der Nutzung verbundene Verkehr anzusehen. Dabei ist aber auch zu berücksichtigen, dass das Vorhaben durch seine fußläufige Anbindung an die Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zu einer Verminderung von Kurzstreckenfahrten beitragen kann. Alle entsprechenden Belange sind in dem vorliegenden Umweltbericht gewürdigt worden. Wo Ausgleich möglich ist, wird dieser entsprechend erfolgen.

Als Ausgleich für diese Beeinträchtigungen sind Versickerung, Dachbegrünung, Gehölz- sowie Baumpflanzungen vorgesehen. Der bilanztechnische Ausgleich im Gebiet ist damit zu einem großen Teil möglich. Der verbleibende Teil von ca. 22 % kann durch besondere Maßnahmen bzw. in geringem Umfang auch auf externen Flächen erreicht werden. Der Investor wird im Durchführungsvertrag zur Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet.

Generell ergeben sich im Rahmen des Umweltberichtes keine Hinweise auf Ausschlusskriterien, die einer Realisierung des geplanten Vorhabens entgegenstehen.

Die relevanten Eingriffe der vorliegenden Planung in die verschiedenen Schutzgüter können unter Beachtung der Empfehlungen des Umweltberichtes und der Bilanzierung ‚Planung‘ im Zusammenwirken mit externen Maßnahmen durch den Vorhabenträger als ausgleichbar angesehen werden.

Bei entsprechender Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen in den untersuchten Umweltbereichen nicht zu erwarten. Daher ist die Maßnahme unter dem Aspekt der Entwicklungsmöglichkeit für die Stadt Leverkusen, und hier insbesondere die Ortslage Lützenkirchen, vertretbar.

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

### **1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND ABWÄGUNG**

Das Plangebiet mit den sanierungsbedürftigen Tennishallen und dem abseits gelegenen Marktplatz stellt sich heute als städtebaulicher Problembereich dar, der dringend einer Neuordnung bedarf. Die Bestrebungen zur Neuordnung der vergangenen Jahre sind aus vielerlei Gründen gescheitert.

Das der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Lützenkirchen Am Markt zugrundeliegende Vorhaben reagiert einerseits auf unterschiedliche Bedarfslagen und schafft Wohnraum für junge Familien aber auch ältere Menschen, stärkt andererseits durch die Verlegung des Platzes die Zentralität der Ortsmitte und verbindet den Marktplatz funktional mit dem bestehenden Versorgungsschwerpunkt an der Lützenkirchener Straße. Es entsteht somit insgesamt ein im Zusammenhang erlebbares Ensemble aus Kirche, Marktplatz und dem öffentlichen Versorgungsbereich der Lützenkirchener Straße. Hierdurch ergibt sich eine über das Plangebiet hinaus gehende Aufwertung des gesamten Orts-teils.

Der damit einhergehende Verzicht auf die Möglichkeit der Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen im festgesetzten Nahversorgungszentrum ist aufgrund der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung aus 2007, den vorliegenden Äußerungen des Werberings und den Flächenoptionen an der Ecke Kapellenstraße / Altenbergerstraße vertretbar.

Darüber hinaus wird durch die Inanspruchnahme von bereits bebauter Fläche keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Mit der baulichen Innenverdichtung und der Wiedernutzung von Flächen im Stadtgebiet wird den im Baugesetzbuchformulierten nachhaltigen Entwicklungszielen der Raumordnung entsprochen. Es werden die städtebaulichen Voraussetzungen geschaffen, auf die zusätzliche Ausweisung von Bauland an bisher unbebauten Stadträndern zu verzichten. Weiterhin wird auch mit Maßnahmen zum Klimaschutz, Grundwasserneubildung, Artenschutz etc. Nachhaltigkeit angestrebt.

### **2 FLÄCHENBILANZ**

Wohnbaufläche ca. 10.000 m<sup>2</sup>

### **3 PARALLELVERFAHREN BEBAUUNGSPLAN**

Im Parallelverfahren wird mittels des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren V 26/ III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ das Planungsziel weiter konkretisiert.

Leverkusen, 23.10. 2015

Im Auftrag

gez. Cremer  
Stadt Leverkusen