



Stadt Leverkusen

15. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Bohofsweg“

- Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange -

Stand 20.12.2017

Inhalt

Teil A Begründung	3
1. Geltungsbereich und Verfahren	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Bestandsnutzung	3
1.3 Verfahren	3
2. Planungsanlass und Planungsziele	3
3. Planungsbindungen	3
3.1 Regionalplan	3
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Landschaftsplan	4
3.4 Schutzgebiete	4
3.5 Bestehendes Planungsrecht	4
3.6 Sonstige Bindungen	4
4. Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung	5
5. Geplante Darstellung	5
Teil B Umweltbericht	6
6. Umweltprüfung/Umweltbericht	6
6.1 Verfahrensstand	6
6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz	6
6.3 Schutzgut Boden	7
6.4 Schutzgut Wasser	7
6.5 Schutzgut Klima/Luft	7
6.6 Schutzgut Landschaftsbild	8
6.7 Schutzgut Mensch	8
6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	9
7 Flächenbilanz	9

Teil A Begründung

1. Geltungsbereich und Verfahren

1.1 Geltungsbereich

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Bohofsweg“ liegt im Stadtteil Leverkusen-Steinbüchel. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch den Weg „In der Wasserkuhl“, im Osten durch die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 12 und 72, im Süden durch das Meckhofer Bachtal und im Westen durch den Bohofsweg.

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,45 ha.

1.2 Bestandsnutzung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

1.3 Verfahren

Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen soll der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst werden.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Zur Sicherung der Versorgung der Leverkusener Bevölkerung mit Betreuungsplätzen für Kinder ist ein entsprechender Neubau von Einrichtungen notwendig. Entsprechend Vorlage 2017/1790 „Tageseinrichtungen für Kinder in Leverkusen – Grundsatzbeschluss über Neubau-, Anbau- und Umbaumaßnahmen zur Gewährleistung des Rechtsanspruchs und Erreichung einer bedarfsgerechten Versorgung von Kindern im Alter zwischen einem Jahr bis zum Schuleintritt“ sind für den Bereich Bohofsweg/In der Wasserkuhl die notwendigen Bauleitplan- und Landschaftsplanänderungsverfahren einzuleiten. Aufgrund Flächengröße und Topographie ist neben der Kindergartennutzung auch die Entwicklung einer Wohnnutzung vorgesehen.

Das Planungsziel Wohnbaufläche setzt die bestehende Wohnnutzung des als Wohnbaufläche dargestellten Wohngebietes westlich des Bohofswegs fort. Die Darstellung Grünfläche ist eine sinnvolle Ergänzung der südlich angrenzenden Grünfläche. Als Symboldarstellung erfolgt die Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ als „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ im Flächennutzungsplan.

3. Planungsbindungen

3.1 Regionalplan

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln) 2001 stellt für den Geltungsbereich allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich innerhalb der Abgrenzungen des Landschaftsplanes. Dargestellt sind die Entwicklungsziele 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ und 6 „Erhaltung von geomorphologisch prägenden Landschaftsteilen und ihre Hervorhebung sowie ökologische Aufwertung durch Anreicherung mit gliedernden und belebenden Elementen“. Der Landschaftsplan setzt für einen Teilbereich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet 2.2-9 „Ophovener Mühlenbachtal“ und „Driescher Bachtal“ fest.

Entsprechend § 20 Absatz 4 Satz 1 LNatSchG NRW treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des BauGB außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

3.4 Schutzgebiete

Der Landschaftsplan setzt für einen Teilbereich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet 2.2-9 „Ophovener Mühlenbachtal“ und „Driescher Bachtal“ fest.

Es befindet sich kein FFH-Gebiet in unmittelbarer Entfernung.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

3.6 Sonstige Bindungen

3.6.1 Biotopverbund

Der Geltungsbereich überschneidet sich im südlichen Bereich mit einem Bereich innerhalb des Biotopverbunds Fläche VB-K-4908-003. Dieser Bereich ist von einer zukünftigen Bebauung freizuhalten.

3.6.2 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Für geplante Kindertagesstätte ist aufgrund eines ausreichenden Abstands zu Störfallbetrieben keine Betroffenheit erkennbar.

3.6.3 Altlasten, Bodenverunreinigungen

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), GIS Leverkusen, OSIRIS, Topografische Karte TK 25, Deutsche Grundkarte DGK 25 liegen keine Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

3.6.4 Wasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone und nicht innerhalb eines Hochwasserschutz- oder eines Überschwemmungsgebiets.

3.6.5 Kampfmittel

Aussagen zu möglicherweise vorhandenen Kampfmitteln werden im Verfahren eingeholt.

4. Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Änderungen des Flächennutzungsplanes sind gem. § 34 Abs. 1 LPlG mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abzustimmen.

5. Geplante Darstellung

Im Plangebiet soll gemäß der Vorlage 2017/1790 „Tageseinrichtungen für Kinder in Leverkusen – Grundsatzbeschluss über Neubau-, Anbau- und Umbaumaßnahmen zur Gewährleistung des Rechtsanspruchs und Erreichung einer bedarfsgerechten Versorgung von Kindern im Alter zwischen einem Jahr bis zum Schuleintritt“ eine achtgruppige Kindertagesstätte realisiert werden.

Nach ersten Überlegungen soll die Kindertagesstätte im Norden des Plangebiet realisiert werden. Südlich angrenzend ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Die genaue Ausgestaltung ist dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Teil B Umweltbericht

6. Umweltprüfung/Umweltbericht

6.1 Verfahrensstand

Im Rahmen des Verfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese werden in einem Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung wird.

Im Folgenden wird ein erster kurzer Überblick zu den Schutzgütern, deren Ist-Zustand und zu möglichen Auswirkungen im Planfall sowie im Nullfall (ohne Planung) gegeben. Die Angaben beruhen im Wesentlichen auf der ersten Abfrage der beteiligten Fachbehörden sowie auf einen Entwurf eines Fachbeitrages Artenschutz, bestehend aus einer artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß §39BNatSchG und Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit gemäß §44 BNatSchG geschützter Arten, der im Juni 2016 im Vorfeld der Planung möglicher Bauvorhaben am Bohofsweg erstellt wurde. Sie werden im weiteren Verfahren auch durch eventuelle Fachgutachten ergänzt.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt, lediglich die Randstreifen zum Bohofsweg sind mit Gehölzstrukturen gesäumt. Der größte Teil des Plangebietes besteht aus einer Fettwiese ohne besonders seltene beziehungsweise schutzwürdige Arten; aktuell wird sie agrarisch genutzt. Im südlichen Bereich befindet sich eine nicht durch eine agrarische Nutzung bewirtschaftete Wiesenfläche. Die Biotoptypen haben keine hohe Wertigkeit.

Es ist zu erwarten, dass im Nullfall die bisherige Nutzung weiter betrieben wird. Im Planfall würde der Bereich neu geordnet. Gehölzstrukturen und Bewuchs würde gerodet.

Die planungsrelevanten Vogelarten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Die ubiquitär verbreiteten Arten, bei denen eine Brut nachgewiesen wurde bzw. ein Brutverdacht besteht, sind durch Rodungen der Gehölzstrukturen gefährdet. Für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten, die im betroffenen Gebiet akustisch nachgewiesen werden konnten, kann es durch den geplanten Bau (im Fall des worst-case-scenarios) zum Verlust von Baumhöhlen kommen. Dies impliziert den Verlust von potentiellen Ruhestätten von vor allem Einzelindividuen.

Andere planungsrelevante Arten konnten nicht erfasst werden. Durch folgende Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen kann eine Betroffenheit der vorhandenen Fledermaus- und Vogelarten vermieden oder minimiert werden kann:

- Rodungen außerhalb der Brutzeit
- Kontrolle der zur Rodung vorgesehenen Bäume
- Vermeidung Lärm- und Lichtemissionen
- Ausgleich von potentiellen Einzelquartieren (Fledermäuse)
- Ausgleich von potentiellen Einzelquartieren (Vogelkästen)

6.3 Schutzgut Boden

Entsprechend der Bodenkarte von NRW 1:50.000 des Geologischen Dienstes finden sich in dem Bereich die Bodeneinheit L4908_K351 (Typisches Kolluvium) und L4908_L351 (Typische Parabraunerde, vereinzelt pseudovergleyt) beides besonders schutzwürdige fruchtbare Böden (Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit).

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), GIS Leverkusen, OSIRIS, Topografische Karte TK 25, Deutsche Grundkarte DGK 25 liegen keine Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Im Nullfall ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten, durch eine bauliche Nutzung (Planfall) werden die o. g. Böden stark beeinträchtigt.

Im Planfall ist im weiteren Verfahren ein Konzept zum vorsorgenden Bodenschutz mit Beschreibung geeigneter Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung schädlicher Bodenveränderung zu erstellen, um den starken Beeinträchtigungen des Bodens bei Realisierung des Bauvorhabens entgegen zu wirken.

6.4 Schutzgut Wasser

Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Obgleich der Boden laut Bodenkarte (BK 50) für Nordrhein-Westfalen als für die Versickerung eher ungeeignet dargestellt ist, kann Niederschlagswasser i.d.R. auf den Vegetationsflächen direkt versickern und damit wieder dem natürlichen Kreislauf zugutekommen.

Im Nullfall ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten, durch eine bauliche Nutzung (Planfall) wird die Versickerung beeinträchtigt.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im weiteren Verfahren zu untersuchen.

6.5 Schutzgut Klima/Luft

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. Mit seinen Wiesen- und Ackerflächen gehört es mikroklimatisch zum sog. Freiland-Klimatop, in welchem eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion möglich ist. Diese Eigenschaft – begünstigt durch die Geländetopografie – wirkt sich auf die angrenzenden Siedlungsflächen positiv aus. Entsprechend Klimaatlas NRW befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bereiches mit guter Durchlüftung.

Im Nullfall ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

Eine bauliche Nutzung (Planfall) wird zu einer Beeinträchtigung der stadtklimatisch-lufthygienischen Standortbedingungen führen.

Die Folgen der Nutzungsänderung im Bereich der o. g. stadtklimatischen Ausgleichs-/Frischluffentstehungsfläche können vor Ort kaum kompensiert werden. Es ist daher zu prüfen, inwieweit die zu beanspruchende Fläche durch eine Reduktion der geplanten Wohnnutzung gemindert werden könnte.

Im weiteren Verfahren sind hierzu weitere Untersuchungen notwendig.

6.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt, der sich auf der Wiesenfläche mit den typischen Gräsern für Fettwiesen zeigt. An den Geltungsbereich grenzen Häuser im Westen Wohnbausiedlungsflächen mit Geschößwohnungsbauten an. Die umgebenden Grünflächen mit Acker und Weidelandnutzung verleihen der Fläche einen ländlichen Charakter.

Im Nullfall ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

Bei einer baulichen Nutzung würde das Landschaftsbild stark verändert.

6.7 Schutzgut Mensch

Trotz weitgehend ausgeräumter Feldflur, infolge intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, ist die Landschaft aufgrund des bewegten Reliefs für die Erholung geeignet.

Im Nullfall wird das Ziel der Versorgung der Leverkusener Bevölkerung mit Wohnraum und Kinderbetreuungseinrichtungen nicht erfüllt.

Durch eine bauliche Nutzung wird das Ziel der Versorgung der Leverkusener Bevölkerung mit Wohnraum und Kinderbetreuungseinrichtungen erfüllt werden, die Erholungseignung wird eingeschränkt.

Bezüglich der Geräuschemissionen ist folgendes zu sagen:

Die Geräuschverhältnisse im Bereich des Bohofswegs werden bestimmt durch die folgenden Emittenten:

- die Straßen Auf'm Berg / Bohofsweg
- Wilmersdorfstraße

Der Mittelungspegel LDEN nach VBUS liegt laut Umgebungslärmkartierung NRW (2012) zwischen > 55 dB(A) und ≤ 65 dB(A). Der Mittelungspegel für den Nachtwert (Lnight) liegt zwischen 50 dB(A) und 55 dB(A).

Eine aktuelle Kartierung nach der nationalen Berechnungsmethode (RLS-90) mit einem Tag-Beurteilungspegel Lr.T (Mittelungspegel für den Tag von 6.00 bis 22.00 Uhr) bzw. einem Nacht-Beurteilungspegel Lr.N (Mittelungspegel für die Nacht von 22.00 bis 6.00 Uhr) liegt nicht vor.

Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Plangebiet tags und nachts kleinräumig überschritten werden können.

Im Rahmen des anschließenden Verfahrens der verbindlichen Bauleitplanung ist zu überprüfen, inwiefern mögliche Beeinträchtigungen des Vorhabenbereichs durch den öffentlichen Verkehrslärm bestehen. Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN18005 überschritten werden können. Ggf. notwendige Schutzmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen bzw. umzusetzen.

Mit der Novellierung des BImSchG im Jahre 2011 wurde der § 22 Abs. 1a ergänzt und damit Kindertageseinrichtungen bezüglich der davon ausgehenden Geräuscheinwirkungen privilegiert.

Allerdings sind nur die verhaltensbezogenen Geräusche der Kinder davon erfasst, Geräusche durch Pkw-Verkehr, resultierend aus Hol- und Bringverkehr, Mitarbeiterstellplätzen sowie ggf. vorhandene Lüftungstechnische Anlagen sind nach der TA Lärm zu beurteilen.

Im weiteren Verfahren ist eine Geräuschimmissionsprognose zu erarbeiten, die den Nachweis erbringt, dass durch das Vorhaben keine Konflikte mit der umgebenen Wohnbebauung entstehen.

6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planbereich nicht bekannt.

7 Flächenbilanz

bisherige Darstellung	ha	geplante Darstellung	ha
Landwirtschaftliche Fläche	2,45	Wohnbaufläche	2,33
		Grünfläche	0,12

8 Verfahren

Als aktuelle Verfahrensschritte werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Nach Auswertung der eingegangenen Äußerungen werden diese – soweit möglich und erforderlich – in der weiteren Planung berücksichtigt. Die beauftragten Fachgutachten werden in die Planung aufgenommen.

Als nächster Verfahrensschritt der Flächennutzungsplan-Änderung wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angestrebt. Hierzu wird eine separate Beschlussvorlage vorgelegt.

Entsprechend § 20 Absatz 4 Satz 1 LNatSchG NRW treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Leverkusen, 20.12.2017

Petra Cremer