



**Stadt Leverkusen**

**Bebauungsplan Nr. 225/II  
„Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“**

**Begründung zum Satzungsbeschluss**

Stand 09.12.2017

erstellt durch die Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung in Zusammenarbeit mit  
ASS ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung Hamerla | Gruß-Rinck | Wegmann + Partner,  
Düsseldorf



## Inhalt

Teil A Begründung	4
1. Geltungsbereich und Verfahren	4
1.1 Geltungsbereich	4
1.2 Bestandsnutzung	4
1.3 Verfahren	5
2. Planungsanlass und Planungsziele	11
3. Planungsbindungen	12
3.1 Regionalplan	12
3.2 Flächennutzungsplan	12
3.3 Landschaftsplan	12
3.4 Schutzgebiete	12
3.5 Bestehendes Planungsrecht	12
3.6 Sonstige Bindungen	15
4. Festsetzungen im Bebauungsplan	16
4.1 Art der Nutzung	16
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	20
4.3 Festsetzungen zum Schallschutz	22
4.4 Stellplätze und Nebenanlagen	24
4.6 Leitungsrechte	25
4.7 Begrünung der Stellplatzanlagen und der Gebäude	25
4.8 Gestalterische Festsetzungen	25
5. Erschließung	26
5.1 Verkehrliche Erschließung	26
5.2 Technische Infrastruktur	27
Teil B Umweltbericht	28
6. Umweltprüfung/Umweltbericht	28
6.1 Einleitung	28
6.2 Ziel und Inhalte des Bebauungsplans	28
6.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	29
6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	32
6.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	42
6.6 Maßnahmen zur Begegnung der nachteiligen Auswirkungen	42
6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	42
6.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	42
6.9 Zusätzliche Angaben	42
6.10 Zusammenfassung	43



## Teil C Auswirkungen der Planung und Umsetzung

7. Auswirkungen der Planung und Abwägung	47
8. Bodenordnung	51
9. Flächenbilanz	51
10. Kosten	52
11. Verfahren	52



## **Teil A Begründung**

### **1. Geltungsbereich und Verfahren**

#### **1.1 Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ liegt im Stadtteil Leverkusen-Bürrig. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die öffentliche Grünfläche zur Olof-Palme-Straße, im Osten durch die öffentliche Grünfläche zum Europaring (Bundesstraße B8), im Süden durch die Böschung zur Bundesautobahn 1 (BAB 1) und im Westen durch die Grundstücksgrenze zum Standort der Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG (EVL).

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Bürrig, Flur 19 und umfasst nach Aufstellungsbeschluss, gefasst durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen vom 23.01.2017, die Flurstücke 470, 927 und 928. Das Plangebiet hatte eine Größe von ca. 18.400 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich wurde zum Beschluss der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) um Grundstücksflächen zur Olof-Palme-Straße und zum Europaring erweitert, die bereits in der Vergangenheit von dem ehemaligen Gartenmarkt genutzt und angepachtet wurden und sich im Eigentum der Stadt Leverkusen befinden (siehe hierzu auch unter 1.3 Verfahren). Diese zusätzliche Fläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Das Plangebiet umfasste damit zusätzlich Teilflächen des Flurstücks 934, Flur 19 und 574, Flur 18, allesamt in der Gemarkung Bürrig, mit einer Größe von ca. 897 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet hatte eine Gesamtgröße von ca. 19.285 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Entwurf wurde nun auf Grund der Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung am östlichen Gebietsrand modifiziert und um die Flächen des Flurstücks 574, Flur 18, Gemarkung Bürrig reduziert. Teile der Böschungflächen wurden aus dem Geltungsbereich entlassen. Der Anteil des im Geltungsbereich liegenden Flurstücks 934 wurde so reduziert. Das Plangebiet umfasst nun eine Größe von ca. 19.027 m<sup>2</sup>.

#### **1.2 Bestandsnutzung**

Für den Gebietsbereich in Leverkusen-Bürrig an der Olof-Palme-Straße wird das derzeitige Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ (rechtsverbindlich seit 11.12.1991) sowie durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 4/II „Olof-Palme-Straße“, 1. Änderung (rechtsverbindlich seit 30.10.1996 und 1. Änderung seit 17.07.2002) festgesetzt.

Die Festsetzungen erfolgen für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenmarkt“ (Bebauungsplan Nr. 88/II) sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ (vorhabenbezogener Bebauungsplan V 4/II).



Für das Plangebiet und westlich angrenzende Bereiche wurde am 07.04.2008 ein Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 177/II „Baumarkt und Gartencenter Olof-Palme-Straße“ in Leverkusen-Bürrig gefasst und am 08.05.2008 öffentlich bekannt gemacht. Das Planverfahren wurde nicht weitergeführt (vgl. unten).

Der Flächennutzungsplan stellt ein Sondergebiet „Handel - Baumarkt“ dar.

Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage wurde am Standort der „Hagebaumarkt Grünhoff“ einschließlich eines Gartencenters geführt. Beide Handelseinrichtungen haben eine voneinander getrennte Eigentümerstruktur, die Bebauung und die funktionale Struktur orientieren sich jedoch nicht an den Eigentumsgrenzen. Zusätzliche Kundenparkplätze befinden sich auf dem westlich anschließenden Grundstücksbereich der EVL. Für die Gewerbeflächen im Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss existiert eine Vereinigungsbaulast, so dass eine Gebietsentwicklung nur gemeinsam erreicht werden kann.

Zwischenzeitlich wurde die Nutzung am Standort aufgegeben.

### **1.3 Verfahren**

Es wird ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Regelverfahren mit Umweltprüfung/Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB aufgestellt. Hierzu hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 23.01.2017 die Aufstellung beschlossen, die Bekanntmachung erfolgte am 27.03.2017.

Die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 177/II „Baumarkt und Gartencenter Olof-Palme-Straße“ in Leverkusen-Bürrig ist zum gleichen Datum beschlossen worden.

Nach der weiteren Konkretisierung der Planung wurde entsprechend dem im Baugesetzbuch vorgesehenen Verfahrensablauf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 12.06.2017 bis 12.07.2017 durchgeführt. Den Beschluss hierzu hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 02.05.2017 gefasst. Dieser wurde am 02.06.2017 öffentlich bekanntgemacht. Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange war auch die angestrebte Erweiterung des Geltungsbereichs um die Flächen zur Olof-Palme-Straße und zum Europaring (B8). Diese liegen am Fuß der Böschung zur Straße. Die Flächen waren in der Vergangenheit durch den Gartenmarkt genutzt und von der Stadt Leverkusen angepachtet. Da sie für eine in Zukunft mögliche Feuerwehrumfahrt um das bestehende Gebäude benötigt würden, sollten sie erworben und zukünftig wie der überwiegende Teil des Plangebietes auch als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Diese zusätzliche Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt; sie ist im engeren funktionalen Sinne der Straßenverkehrsfläche als Zufahrtsbereich der Bundesstraße B8 (Europaring) zuzuordnen. Die öffentliche Grünfläche sollte entsprechend reduziert werden,



die vorhandene Böschung zur Olof-Palme-Straße und zum Europaring sowie die dort zur Erhaltung festgesetzten vorhandenen Bäume sind nicht betroffen.

Der Beschluss zur Vergrößerung des Geltungsbereichs wurde mit dem Beschluss des Vorentwurfs zu frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Auf die ebenfalls mögliche Vergrößerung des Geltungsbereichs um die Fläche der Stellplätze des ehemaligen Markts, die westlich des Plangebietes auf der Fläche der EVL liegen und über eine Grunddienstbarkeit sowie eine Baulast gesichert sind, wurde nach Erörterung und Abstimmung mit der EVL verzichtet. Die EVL hatte in einer internen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung überprüft, ob die Entwicklung einer Teilfläche als Gewerbegebiet zur Ansiedlung von Unternehmen in Frage kommen kann und erklärt, auf diese Ausweisung zu verzichten.

#### Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wird bemängelt, dass der Bebauungsplan vorhabenbezogen sei, diese Vorhaben aber nicht konkret benannt würden. Verkaufshäuser für Kfz seien ausreichend vorhanden. Weitere würden die Entwicklung des Ortsteils Bürrig behindern. In der Nähe zur Dhünnaue seien nur Freizeitsporteinrichtungen angemessen. Die hohe Versiegelung, die Inanspruchnahme von Grünfläche und die fehlende Fassadenbegrünung werden kritisiert. Der Verzicht auf Bodenuntersuchungen zur Regenwasserbeseitigung und die fehlende Nutzung von alternativen Energien wird bemängelt. Bei Ansiedlung einer Tankstelle/Waschstraße werden Gefährdungen des benachbarten EVL-Geländes (Trinkwasserspeicher) befürchtet.

Im Rahmen der Abwägung wurde wie folgt Stellung bezogen:

Die Angebotsplanung des Bebauungsplans lässt vielfältige gewerbliche Nutzungen, u. a. auch Verkaufshäuser für Kfz, zu. Ein konkretes, in seiner Ausgestaltung bauplanungsrechtlich zu sicherndes Bauvorhaben für die Gesamtfläche liegt nicht vor.

Die Dhünnaue liegt jenseits der Autobahn und ist nicht prägend für das Plangebiet.

Die Versiegelung von 0,95 ist anteilig auf Basis des geltenden Planungsrechts und durch genehmigte frühere Nutzung entstanden und soll im Sinne des Vertrauensschutzes für zukünftige Folgenutzungen der Immobilie ohne Umbauten, Abbrüche oder Entsiegelungen zulässig bleiben. Eine Festsetzung zur Fassaden- und Dachbegrünung bei Neubau- und wesentlichen Änderungsmaßnahmen wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Eingriffe in die bestehenden Grünflächen, über das bereits Genehmigte hinaus, finden nicht statt.

Der größte Teil der vorhandenen Dachflächen ist an eine vorhandene Muldenrinne zur Versickerung der Niederschlagswässer angeschlossen. Für diese Anlage liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Diese Anlage wurde erst im August 2016 genehmigt, die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde nachgewiesen.

Die Nord-Süd ausgerichtete Gebäudestellung der Bestandsgebäude eignet sich hervorragend zur aktiven und passiven Solarenergienutzung. Die Nutzung von



Solarenergien ist im Bebauungsplan zulässig und gewünscht. Die ausschließliche Festsetzung einer solchen Energienutzung ist für den Bebauungsplan nicht möglich.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die derzeit allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen sind nach Prüfung durch die zuständige Untere Wasserbehörde nicht ersichtlich. Die Trinkwassertransportleitungen oder das Reservoir im Wasserturm sind nicht gefährdet.

Für die im Rahmen der Angebotsplanung des Bebauungsplans beantragten zukünftigen Nutzungen wird im Genehmigungsverfahren geprüft, ob diese Nutzungen im Sinne des § 15 BauNVO zulässig sein können. Ggf. werden wassergefährdende Nutzungen nicht zugelassen.

Das Gewerbegebiet „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ trägt dazu bei, dass wohnungsnaher Arbeitsplätze bzw. Kaufangebote entstehen. Ein solches Angebot trägt somit im Sinne der Stadt der kurzen Wege ebenfalls dazu bei, überflüssige Fahrten des Individualverkehrs zu vermeiden und die Nutzung klimafreundlicher Verkehrsmittel (Fahrrad, ÖPNV) zu verstärken.

Änderungen des Bebauungsplans waren - mit Ausnahme der Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung - aufgrund der Äußerungen nicht erforderlich.

#### Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Der angeregte Hinweis zum Umgang mit möglichen archäologischen Funden wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Ein Hinweis auf vorhandene Richtfunktrassen von Telekommunikationsbetreibern wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Bauhöhenbeschränkung werden die Trassen nicht beeinträchtigt.

Eine Trinkwassertransportleitung wird im Bebauungsplan mit ihrem Schutzstreifen dargestellt und mittels Leitungsrecht gesichert.

Ein Hinweis auf die Schutzzonen der Autobahn BAB 1 und der Bundesstraße B 8 wird in den Bebauungsplan aufgenommen, die Schutzzonen werden dargestellt.

Ein Hinweis zur Überprüfung auf Kampfmittel wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinweise zu vorhandenen Leitungen werden in die Begründung aufgenommen.

Der mögliche Erwerb von städtischen Flächen, die bereits von Gewerbetreibenden gepachtet sind, wird in der Begründung thematisiert und bei der Abgrenzung des Bebauungsplans berücksichtigt. Letztere definiert zugleich die Ausdehnung des festgesetzten Gewerbegebietes in die im funktionalen Sinne der Straßenverkehrsfläche als Zufahrtsbereich zur Bundesstraße B8 zuzuordnende öffentliche Grünfläche.

Den Anregungen der Fachbereiche zu Altlasten, Bodenschutz, Arten- und Naturschutz, Lärmschutz, Klimaschutz sowie zur Abfallbeseitigung wird gefolgt. Die Erschließungssituation wird auch im Hinblick auf die Abfallbeseitigung durch eine Wendeanlage optimiert. Ein Hinweis zur Solarenergienutzung wird



aufgenommen. Veränderungen der Planungen sind aufgrund der Anregungen nicht erforderlich.

Der Äußerungen zu einer gesicherten Erschließung (u.a. auch bezogen auf die Abfallbeseitigung) hat im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplans zur Festsetzung einer Wendemöglichkeit geführt.

Im Bebauungsplan wird daher die öffentliche Verkehrsfläche der Stichstraße dergestalt erweitert, dass die oben beschriebene Wendeanlage errichtet werden kann. Durch diese Wendeanlage erfolgt ein minimaler Eingriff von ca. 2,5 m<sup>2</sup> Größe in die bisherige straßenbegleitende öffentliche Grünfläche.

Die bisher festgesetzten öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage) stellen im Bestand keine Parkanlagen sondern Straßenbegleitgrün dar. Aus diesem Grund wird die Festsetzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ geändert. Zukünftig wird die Fläche des betroffenen Flurstücks 470 (zzgl. der kleinen Erweiterung auf den Gewerbegebietsflurstücken 927 und 928) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Flächenfestsetzung erfolgt die Darstellung des Straßenbegleitgrüns. Auf diese Weise erfolgt eine planungsrechtliche Klarstellung des tatsächlichen Charakters der Grünflächen. Mit Ausnahme der minimalen Reduzierung um 2,5 m<sup>2</sup> sind mit der geänderten Festsetzung keine Eingriffe in Grünflächen verbunden, daher wird auf einen ökologischen Ausgleich verzichtet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Entwurf wurde auf Grund der Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung modifiziert und im Bereich des Flurstücks 574, Flur 18, Gemarkung Bürrig reduziert, wobei die künftige Funktionsfähigkeit der gewerblichen Grundstücke auch mit dem Gebäudebestand weiterhin erhalten bleibt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat nach Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 18.09.2017 in der Zeit vom 17.10.2017 bis einschließlich 22.11.2017 stattgefunden.

#### Ergebnis der öffentlichen Auslegung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wird bemängelt, dass der Bebauungsplan vorhabenbezogen sei, diese Vorhaben aber nicht konkret benannt würden. Verkaufshäuser für Kfz seien ausreichend vorhanden. Weitere würden die Entwicklung des Ortsteils Bürrig behindern. In der Nähe zur Dhünnaue seien nur Freizeitsporteinrichtungen angemessen. Die hohe Versiegelung, die Inanspruchnahme von Grünfläche und die fehlende Fassadenbegrünung werden kritisiert. Der Verzicht auf Bodenuntersuchungen zur Regenwasserbeseitigung und die fehlende Nutzung von alternativen Energien wird bemängelt. Bei Ansiedlung einer Tankstelle/Waschstraße werden Gefährdungen des benachbarten EVL-Geländes (Trinkwasserspeicher) befürchtet.





Im Rahmen der Abwägung wurde wie folgt Stellung bezogen:

Die Angebotsplanung des Bebauungsplans lässt vielfältige gewerbliche Nutzungen, u. a. auch Verkaufshäuser für Kfz, zu. Ein konkretes, in seiner Ausgestaltung bauplanungsrechtlich zu sicherndes Bauvorhaben für die Gesamtfläche liegt nicht vor.

Die Dhünnaue liegt jenseits der Autobahn und ist nicht prägend für das Plangebiet.

Die Versiegelung von 0,95 ist anteilig auf Basis des geltenden Planungsrechts und durch genehmigte frühere Nutzung entstanden und soll im Sinne des Vertrauensschutzes für zukünftige Folgenutzungen der Immobilie ohne Umbauten, Abbrüche oder Entsiegelungen zulässig bleiben. Eine Festsetzung zur Fassaden- und Dachbegrünung bei Neubau- und wesentlichen Änderungsmaßnahmen wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Eingriffe in die bestehenden Grünflächen, über das bereits Genehmigte hinaus, finden nicht statt.

Der größte Teil der vorhandenen Dachflächen ist an eine vorhandene Muldenrigole zur Versickerung der Niederschlagswässer angeschlossen. Für diese Anlage liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Diese Anlage wurde erst im August 2016 genehmigt, die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde nachgewiesen.

Die Nord-Süd ausgerichtete Gebäudestellung der Bestandsgebäude eignet sich hervorragend zur aktiven und passiven Solarenergienutzung. Die Nutzung von Solarenergien ist im Bebauungsplan zulässig und gewünscht. Die ausschließliche Festsetzung einer solchen Energienutzung ist für den Bebauungsplan nicht möglich.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die derzeit allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen sind nach Prüfung durch die zuständige Untere Wasserbehörde nicht ersichtlich. Die Trinkwassertransportleitungen oder das Reservoir im Wasserturm sind nicht gefährdet.

Für die im Rahmen der Angebotsplanung des Bebauungsplans beantragten zukünftigen Nutzungen wird im Genehmigungsverfahren geprüft, ob diese Nutzungen im Sinne des § 15 BauNVO zulässig sein können. Ggf. werden wassergefährdende Nutzungen nicht zugelassen.

Das Gewerbegebiet „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ trägt dazu bei, dass wohnungsnaher Arbeitsplätze bzw. Kaufangebote entstehen. Ein solches Angebot trägt somit im Sinne der Stadt der kurzen Wege ebenfalls dazu bei, überflüssige Fahrten des Individualverkehrs zu vermeiden und die Nutzung klimafreundlicher Verkehrsmittel (Fahrrad, ÖPNV) zu verstärken.

Änderungen des Bebauungsplans waren – mit Ausnahme der Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung - aufgrund der Stellungnahmen nicht erforderlich.

#### Ergebnis der öffentlichen Auslegung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung wurden mit zwei Ausnahmen keine inhaltlich neuen Stellungnahmen abgegeben.



Die Stellungnahmen zu den vorhandenen Richtfunktrassen, die Trinkwassertransportleitung und die Schutzzonen zur Bundesstraße/Autobahn sowie zu den Kampfmitteln werden (meist wortgleich) erneut vorgetragen.

Da bereits nach der frühzeitigen Beteiligung den Äußerungen gefolgt worden war, sind die entsprechenden Hinweise auf den Plan und die Eintragungen von Schutzzonen oder Leitungstrassen bereits im Plan vorgenommen worden.

Seitens der Wirtschaftsförderung Leverkusen wird angeregt, dass neben der als ausnahmsweise zulässig festgesetzten Sortimente der „Krafträder, Kraftradteile und -zubehör (45.4)“ auch Einzelhandel mit Motorradschutzbekleidung (ausnahmsweise) zulässig sein sollte. Dies ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan Nr. 225/II "Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring" nicht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 225/II "Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring" fußen auf der bisher vom Rat der Stadt beschlossenen und daher anzuwendenden Leverkusener Sortimentsliste, in der Sportbekleidung und damit auch Motorradschutzbekleidung den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet wurde.

Die Verlängerung des Planverfahrens würde erhebliche negative Auswirkungen auf die Reaktivierung der brachliegenden gewerblichen Nutzflächen und Gebäude haben, zumal konkrete Interessenten zur Folgenutzung bereit stehen und auf den Abschluss der Bauleitplanverfahren im Frühjahr 2018 warten.

Die Grundstückseigentümer sind sich der durch die aktuelle Fassung des Bebauungsplans Nr. 225/II "Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring" gegebenen möglichen Einschränkungen bei der Vermarktung bewusst. Die Planungs- und damit Vermarktungssicherheit durch einen Satzungsbeschluss im Frühjahr 2018 wird jedoch höher bewertet als die zusätzliche Möglichkeit eines Sortiments im Bereich Motorradhandel. Aus diesem Grund soll die vorhandenen textlichen Festsetzungen nicht geändert werden.

### Satzungsbeschluss

Änderungen aufgrund der Stellungnahmen sind im Plan, in der Begründung und im Umweltbericht nicht erforderlich.

### Redaktionelle Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen zum Satzungsbeschluss

Eine Änderung der Planung wurde aufgrund der eingereichten Stellungnahmen nicht vorgenommen. Die zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes zum Satzungsbeschluss wurde, aufgrund der Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt, gegenüber dem Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung in einem Punkt redaktionell geändert:

Darstellungsform der Lärmpegelbereiche (Legende)



## 2. Planungsanlass und Planungsziele

Die genehmigten Nutzungen Baumarkt und Gartenmarkt werden am Standort nicht weiterbetrieben. Die eng auf die heutige Nutzung begrenzte Festsetzung von Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen Baumarkt und Gartenmarkt soll demzufolge aufgegeben werden.

Die zurzeit auf dem Grundstück der benachbarten EVL ausgebauten Stellplätze werden in Zukunft nicht mehr benötigt. Diese Fläche der EVL, festgesetzt als Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“, wird daher nicht in den Geltungsbereich einbezogen (siehe oben).

Die Eigentümer des damaligen Bau- und Gartenmarkts streben kurzfristig eine Entwicklung ihrer Grundstücke an. Die planungsrechtlichen Vorgaben lassen es allerdings nicht zu, das Plangebiet einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Stadt ist bestrebt, ein dauerhaftes Brachfallen dieser Fläche zu verhindern und für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu nutzen. Daher besteht ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 225/II „Bürrig – südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ werden Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ sowie der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan V 4/II „Olof-Palme-Straße“, 1. Änderung geändert und überplant.

Für den Planbereich wird eine gewerbliche Nutzung angestrebt. Das Planungsziel entspricht der gewerblichen Struktur der Umgebung entlang der Olof-Palme-Straße und am Overfeldweg sowie des umliegenden Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“.

Dabei soll das künftige Nutzungsspektrum soweit flexibel gehalten werden, wie es mit den städtischen Zielsetzungen für die Entwicklung von Gewerbegebieten und der Steuerung von Einzelhandelseinrichtungen in nicht-integrierten Lagen vereinbar ist. Dabei ist angesichts der bisherigen Handelsnutzung eine gewisse Fortführung dieser Nutzungsart in zentrenverträglicher Weise (u.a. Handel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) grundsätzlich vorstellbar.

Die aktuellen Nutzungsüberlegungen der Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten gehen in Richtung eines Fitnesscenters sowie von Ansiedlungen aus dem Bereich Mobilität, z. B. Autohaus mit Werkstatt, Motorradhandel mit Werkstatt oder Fahrradhandel mit Werkstatt sowie auch Tankstellen oder Autowaschstraßen.

Für diese mit (nicht-zentrenrelevantem und voraussichtlich großflächigem) Einzelhandel verbundenen gewerblichen Nutzungen sind die Zielrichtungen des Handlungsprogramms Einzelhandel der Stadt Leverkusen zu beachten. Eine Fortschreibung des Handlungsprogramms Einzelhandel liegt im Entwurf vor. Die Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Leverkusen erfolgt im Dezember 2017.

Planungsrechtlich wird die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Einschränkungen (vgl. unten) ange-



strebt. Da der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen für den Geltungsbereich ein Sondergebiet darstellt, ist die 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Ziel der Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GE\*) erforderlich.

### **3. Planungsbindungen**

#### **3.1 Regionalplan**

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln) 2001 stellt für den Geltungsbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Entsprechend der Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 07.06.2017 unter Az.: 32/62.6-1.04 ist die im Parallelverfahren vorgesehene 12. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung angepasst.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt den Geltungsbereich als Sondergebiet „Handel – Baumarkt“ dar. Für die angestrebte Nutzung Gewerbegebiet ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Aufstellung der Änderung wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 23.01.2017 beschlossen, der Beschluss wurde am 27.03.2017 bekannt gemacht. Seither wird die Änderung im Parallelverfahren durchgeführt.

#### **3.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Der in Neuaufstellung befindliche Landschaftsplan wird auch weiterhin das Plangebiet nicht betreffen.

#### **3.4 Schutzgebiete**

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete nach europäischem oder nationalem Recht vorhanden oder unmittelbar benachbart. Getrennt durch die südlich des Plangebiets in Dammlage verlaufende BAB 1 befindet sich das FFH-Gebiet „DE-4908-301 Dhünn und Eifgenbachtal“. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

#### **3.5 Bestehendes Planungsrecht**

Für den Gebietsbereich in Leverkusen-Bürrig an der Olof-Palme-Straße wird das derzeitige Planungsrecht durch die Bebauungspläne Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ (rechtsverbindlich seit 11.12.1991) sowie durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 4/II „Olof-Palme-Straße“, 1. Änderung (rechtsverbindlich seit 30.10.1996 und 1. Änderung seit 17.07.2002) festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ setzt für den nördlichen Abschnitt des Plangebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestim-

mung Gartenmarkt fest. Dort ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Gartenmarkt – zulässig. Weiterführende Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten wurden nicht getroffen. Als Ausnahme wurden noch sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe als zulässig festgesetzt, die sich im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Zentren nur unwesentlich auswirken. Die in die bisherige Nutzung als Bau- und Gartenmarkt einbezogene, westlich angrenzende Stellplatzfläche, die sich im Eigentum der EVL befindet, ist im Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ als Fläche für Versorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen „Gas“ und „Fernwärme“ festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 4/II „Olof-Palme-Straße“, 1. Änderung setzt im südlichen Abschnitt des Plangebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ fest. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Güter des Bau- und Heimwerkerbedarfs mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.300 m<sup>2</sup> (einschließlich der Freiverkaufsflächen und zentrenrelevanten Randsortimente). Als Randsortiment dürfen zentrenrelevante Sortimentsgruppen in Summe von höchstens 700 m<sup>2</sup> (bezogen auf den gesamten Bereich der 56. FNP-Änderung) angeboten werden, die dem Kernsortiment (Bau- und Heimwerkerbedarf) als Hauptsortiment sachlich zugeordnet sind. Darüber hinaus sind hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente Hauptbereiche festgesetzt worden, die nicht zum Kernsortiment gehören und die jeweils nur max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (in Summe max. 700 m<sup>2</sup>) umfassen dürfen. Weitere zentrenrelevante Randsortimente sind nicht zulässig.

Des Weiteren wurden in den vorgenannten Bebauungsplänen insbesondere Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zum Maß der baulichen Nutzung einschließlich Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ, Flächen für Stellplätze, Maßgaben zur Begrünung und Straßenverkehrsflächen zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Diese Bebauungspläne bildeten in der Vergangenheit die planungsrechtliche Grundlage für Baugenehmigungen nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

Im Jahr 2007 wurden Änderungen des bestehenden Bau- und Gartenmarktes beantragt, die am 03.08.2009 und 05.08.2009 mit folgenden Befreiungen von den Festsetzungen der vorgenannten Bebauungspläne (gemäß § 31 Abs. 2 BauGB) genehmigt worden waren: überbaubare Grundstücksflächen, öffentliche Grünflächen, maximale Verkaufsfläche, Unzulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bereich des Gartenmarktes. Die rechtskräftigen Baugenehmigungen gehen damit über das Zulässige der rechtsverbindlichen Bebauungspläne hinaus.

Flankierend wurde am 07.04.2008 ein Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 177/II „Baumarkt und Gartencenter Olof-Palme-Straße“ in Leverkusen-Bürrig gefasst und am 08.05.2008 öffentlich bekannt gemacht. Der Geltungsbereich umfasste hier folgende Flurstücke bzw. Teile hiervon, alleamt Gemarkung Bürrig, Flur 19: 472, 574, 789, 927, 928 und 934. Er ist im Wesentlichen deckungsgleich mit dem Plangebiet des hier vorliegenden Auf-

stellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 225/II „Bürrig – südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“, er bezog die angrenzende, als Stellplatz genutzte Fläche der EVL ein. Die laufenden Antragsverfahren hatten gezeigt, dass die Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsnutzungen, getrennt nach den beiden Teilstandorten Gartenmarkt und Baumarkt sowie verteilt auf die beiden o. g. Bebauungspläne, nicht praktikabel waren und vor allem nicht mehr den Anforderungen an Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung entsprachen. Vorgesehen waren daher Anpassungen der Festsetzungen für die bisherigen Nutzungen Bau- und Gartenmarkt, eine planungsrechtliche Zuordnung der bereits durch den Bau- und Gartenmarkt genutzten Stellplatzfläche auf dem Grundstück der EVL und eine Zusammenführung des Planungsrechts für das Plangebiet in einem Bebauungsplan.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 177/II ist eine Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB einschließlich der Möglichkeit zur Äußerung sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt. Darüber hinaus wurde das Verfahren nicht fortgeführt.

Der Planungsstand der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und damit gegebenenfalls eine vorzeitige Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB oder ein Satzungsbeschluss wurden nicht erreicht. Da das Planverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden sollte, hätte sich grundsätzlich eine vorzeitige Planreife gemäß § 33 Abs. 3 BauGB auch bereits vor der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergeben und Baugenehmigungen auf dieser Basis erteilt werden können. Dies ist nach Aktenlage hier ebenfalls nicht der Fall.

Die Überplanung des Areals des Bau- und Gartenmarktes wurde nun von der Eigentümerschaft veranlasst, als Ziel der Planung wird eine Festsetzung als Gewerbegebiet verfolgt. Auch die planungsrechtliche Zuordnung der Stellplatzfläche auf dem benachbarten Grundstück der Energieversorgung Leverkusen (EVL) ist auf Grund der Aufgabe dieser privaten Parkmöglichkeit nicht mehr erforderlich. Eine Einbeziehung dieser Fläche in ein weiterführendes Planverfahren wird nach Abstimmung mit dem Flächeneigentümer EVL nicht gewünscht. Die EVL hat nach internen Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen auf die Entwicklung als Gewerbegebiet verzichtet. Für die Flächen wird, wie bisher, die Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ gelten.

Mit der Umnutzung des Areals entfällt das Planerfordernis für das Bebauungsplanverfahren Nr. 177/II „Baumarkt und Gartencenter Olof-Palme-Straße“. Das Bebauungsplanverfahren wird daher eingestellt und der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2008 aufgehoben. Die Durchführung eines förmlichen Aufhebungsverfahrens ist entbehrlich, da der Bebauungsplan seit Beginn des Verfahrens nicht wesentlich weitergeführt wurde.

Mit der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 177/II „Baumarkt und Gartencenter Olof-Palme-Straße“ in Leverkusen-

Bürrig wird Rechtsklarheit bezüglich der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für diesen Teilraum geschaffen. Baurechte werden dadurch nicht entzogen, Ansprüche auf Entschädigung gemäß §§ 39 ff. BauGB können nicht geltend gemacht werden.

### **3.6 Sonstige Bindungen**

#### **3.6.1 Anbauverbot nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**

Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die bestehende BAB 1 an. Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) „Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen“ sind in einer Entfernung bis zu 40 m Hochbauten jeder Art untersagt. Bauliche Anlagen bedürfen bis zu 100 m Entfernung einer Zustimmung.

Dieser Abschnitt der BAB 1 befindet sich in der Planung zum Ausbau der BAB 1 (Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Autobahn BAB 1 einschl. des Neubaus der Autobahnbrücke). In Nachbarschaft zum Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes erfolgt der Übergang von der Neubaumaßnahme der Autobahn auf den Bestand, so dass keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die bestehende B 8 „Europaring“ mit ihren Zufahrtsrampen. Dieser Abschnitt der Bundesstraße stellt eine Ortsdurchfahrt gemäß Bundesfernstraßengesetz dar, allerdings in einem Abschnitt des zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teils. Die Bauverbote und die Zustimmungsverpflichtung für bauliche Anlagen gemäß § 9 FStrG „Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen“ sind daher als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **3.6.2 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept**

Im Bauleitplanverfahren sind keine Maßnahmen zu treffen oder angemessene Sicherheitsabstände zu berücksichtigen.

Die Stadt Leverkusen hat durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (TÜV Rheinland) ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept erarbeiten lassen, welches im September 2015 als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Auch die Flüssiggasanlage der EVL an der Olof-Palme-Straße wurde seinerzeit betrachtet, obwohl sie bereits längere Zeit nicht mehr in Betrieb war (vgl. technischer Gutachtenteil, S. 15). Die für diese Anlage geltende Genehmigung gem. § 18 Abs. 1, Ziffer 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist nach einem Stilllegungszeitraum von drei Jahren zum 23.01.2017 erloschen.

#### **3.6.3 Altlasten, Bodenverunreinigungen**

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), GIS Leverkusen „OSIRIS“, Topografische Karte TK 25, Deutsche Grundkarte DGK 5 liegen keine Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Ein Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen für den Fall, dass sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bei Tiefbauarbeiten o. ä. ergeben.



### 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

Die Luftbildauswertung hat keine konkreten Verdachtsmomente ergeben, die eine sofortige Überprüfung erfordern. Der Bereich mit Hinweisen auf vermehrte Bombenabwürfe ist vor geplanten Bodeneingriffen oder Baumaßnahmen zu überprüfen. Der Bebauungsplan wird mit einem entsprechenden Hinweis versehen.

### 3.6.6 Leitungen

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze und in der Böschung zur Olof-Palme-Straße verläuft ein Mischwassersammler mit einer Nennweite von 2.200 mm. Diese Leitung wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 88/II durch die Festsetzung eines Leitungsrechts gesichert. Entlang der südlichen Grenze verlaufen Gas- und Fernwärmeleitungen der EVL sowie Telekommunikationsleitungen der NGN Fibernetwerk KG. Die Leitungen liegen in der 40 m Bauverbotszone zur Autobahn. Sie lösen keine Schutzabstände aus. Entlang der östlichen und der nördlichen Grundstücksgrenze im Plangebiet verläuft eine Trinkwassertransportleitung der Bergischen Trinkwasserverbund-GmbH sowie 2 begleitende Fernmeldekabel mit einem Gesamtschutzstreifen von 8,0 m Breite. Alle Leitungen sind dinglich gesichert.

### 3.6.7 Richtfunktrassen

Das Plangebiet wird von vier Richtfunktrassen privater Telekommunikationsunternehmen überquert. Deren Schutzbereiche beginnen ab einer Höhe von ca. 28,0 m über Grund. Da im Bebauungsplan eine Bauhöhenbeschränkung auf 10,5 m über Grund vorgenommen wird sind Beeinträchtigungen ausgeschlossen. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der Richtfunkstrecken während der Bauphase durch Kräne o.ä. wird ein textlicher Hinweis aufgenommen. Die Betreiber sind in der Genehmigungsplanung zu beteiligen.

## **4. Festsetzungen im Bebauungsplan**

### **4.1 Art der Nutzung**

Das Plangebiet soll im Sinne der grundsätzlichen Konzeption des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ zur Entwicklung eines zusammenhängenden Gewerbestandortes in Bürrig für den Bereich am Overfeldweg und der Olof-Palme-Straße aus dem Jahr 1991 ein Gewerbegebiet werden.

Da eine konkrete Folgenutzung nicht bekannt ist, wird eine klassische Angebotsfestsetzung im Sinne des § 8 BauNVO „Gewerbegebiet“ erfolgen. Dabei sollen die Steuerungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt genutzt werden.





Das Gewerbegebiet wird vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Hierfür besteht in Leverkusen deutlicher Bedarf.

Auf Grund der bisherigen Funktion als Handelsstandort soll diese auch weiterhin ermöglicht werden, allerdings ausschließlich bezogen auf die anvisierte Profilbildung im Bereich Mobilität. Einer ungesteuerten Ansiedlung von Fachmärkten und insbesondere von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten wird grundsätzlich entgegengewirkt. Im Bebauungsplan sollen angesichts des vorgesehenen Ausschlusses von Einzelhandel daher lediglich die unten aufgeführten Einzelhandelsbetriebe/-nutzungen als definierte Ausnahme zulässig werden.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und mehrerer vorhandener ähnlicher Nutzungen in der Nachbarschaft wird angestrebt, neben z.B. einem Fitnesscenter Unternehmen aus dem gewerblichen Nutzungsspektrum rund um das Thema „Mobilität“ anzusiedeln. Hierzu gehören z. B. Autohäuser, Motorradhändler, Fahrradhändler jeweils mit Werkstätten sowie z. B. auch Tankstellen oder Autowaschstraßen.

Die vorgenannten Betriebe stellen in vielen Fällen eine Mischnutzung zwischen Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben und dem (großflächigen) Einzelhandel dar.

Der Handel mit Fahrrädern, Kraftwagen und Motorrädern und deren Zubehör ist laut Leverkusener Liste den sog. „nicht-zentrenrelevanten“ Sortimenten zuzuordnen. Diese Betriebe sind in der Regel nicht für zentrale Standorte geeignet, da ihr hoher Flächenbedarf sowie die Warenlogistik oftmals nicht in den Zentren erfüllt werden kann. Eine Beeinträchtigung von Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Leverkusen bzw. der Nachbargemeinden ist daher in der Regel ausgeschlossen.

Für Gewerbebetriebe mit lediglich ergänzender Handelsfunktion ist eine zusätzliche Festsetzung aufgenommen worden. Dieser, der Hauptnutzung deutlich untergeordnete und nicht als eigenständiger Betrieb zulässige Annexhandel stellt ebenfalls keine Veränderung der Gebietscharakteristik eines Gewerbegebiets dar.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die außerhalb eines Kern- oder Sondergebietes angesiedelt werden sollen, muss ein Nachweis erbracht werden, dass diese gegenüber den Vermutungen des § 11 Abs. 3 BauNVO „atypisch“ sind. Dies erfordert den Beweis, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG sowie keine negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt zu erwarten sind.

Ansonsten wird die Zulässigkeit von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aus immissionsschutzrechtlichen Gründen weiter beschränkt.

Zulässigkeit von Betriebs- und Anlagearten durch Gliederung des Gewerbegebiets nach dem Emissionsverhalten



Für den Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ aus dem Jahr 1991 besteht bereits eine Beschränkung der zulässigen Betriebs- und Anlagearten in Form einer Gliederung für Betriebs- und Anlagearten bezogen auf das gesamte Gewerbegebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf der damals gültigen, gesetzlichen Grundlage (Abstandsliste zum Rderl. des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982).

Diese Gliederung erfolgte zum Schutz angrenzender schützenswerter Nutzungen, im hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren sind dies die nördlich gelegenen Wohngebiete am Rüttersweg und Hubertusweg sowie östlich der B 8 und der Bahntrasse an der Windthorstraße und der Marienburger Straße. Auch der bestehenden Kleingartenanlage „Feierabend e.V.“ als Freizeit- und Erholungsnutzung ist ein Schutz zuzubilligen.

Die im Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ vorgenommenen Festsetzungen ließen lediglich Betriebs- und Anlagearten zu, die einen Abstand von mindestens 100 m zu reinen Wohnnutzungen einhalten müssen, um in der Regel keine erheblich belästigenden Auswirkungen zu erzeugen.

Darüber hinaus waren einige wenige Betriebs- und Anlagenarten zulässig, die hierfür einen Abstand von 200 m einhalten müssen. Um die Gesamtsystematik der Gliederung des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ und den Schutzstatus der angrenzenden Nutzungen zu erhalten, wird die Gliederung nach Emissionsverhalten auf die aktuelle Rechtsgrundlage transformiert.

Die zulässigen Emissionen der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sollen damit über den Abstandserlass NRW 2007 (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, MBl. NRW 2007, S. 659) gesteuert werden.

Eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 ist als Steuerungsalternative hier nicht möglich, da nur eine GE-Fläche festgesetzt werden soll und mithin das Merkmal der Gliederung entfällt<sup>(1)</sup>, das die Voraussetzung für die Emissionskontingentierung ist. (siehe hierzu auch Schalltechnische Untersuchung der Accon Köln GmbH vom 12.07.2017)

<sup>(1)</sup> vergl. OVG NRW, 2 D 38/11. NE Rn. 124:

*„Sollen Lärmemissionskontingente in einem Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden, muss das Baugebiet tatsächlich intern anhand der zulässigen Schallleistungspegel in einzelne Teilbereiche gegliedert werden. Dies folgt auch aus Abschnitt 4.3 der DIN 45691 - Geräuschkontingentierung, Ausgabe Dezember 2006, der zufolge ein Industrie- oder Gewerbegebiet zur Geräuschkontingentierung in der Regel gegliedert werden muss und dazu Teilflächen festzusetzen sind, für die dann Geräuschkontingente bestimmt werden. Daran fehlt es regelmäßig, wenn für das gesamte Baugebiet ein einheitliches Emissionskontingent festgesetzt wird.“*

Die im Bebauungsplan Nr. 225 /II „Bürrig – südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ vorgenommene Gliederung nach Abstandserlass berücksichtigt die allgemeinen Wohngebiete am Rüttersweg und Hubertusweg, das Mischgebiet am

Overfeldweg und die Dauerkleingartenanlage „Feierabend e.V.“ (gemäß Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/ Olof-Palme-Straße“) sowie die östlich der B 8 und der Bahntrasse an der Windthorstraße und der Marienburger Straße und in der Kolonie südlich der BAB 1 gelegenen Wohnlagen.

Der vorliegende Planbereich ist nur eine Teilfläche des großen gewerblichen Gesamtgebiets am Overfeldweg und an der Olof-Palme-Straße, aber in die Gliederung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 88/II dahingehend eingebunden, dass die jeweils zulässigen Abstandsklassen untereinander abgestimmt und auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen bezogen sind. In den anderen Teilgebieten des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ werden je nach Abstand zu Wohn- und /oder Mischgebieten differenzierte Abstandsklassen festgesetzt. Dadurch werden auch die rechtlichen Anforderungen erfüllt, dass sich eine Gliederung nicht nur auf ein Gebiet beziehen darf, für das dann nur eine Abstandsklasse gelten würde.

Bezogen auf die Abstände werden diese zur nördlich gelegenen Dauerkleingartenanlage „Feierabend e.V.“ unterschritten. Im Abstandserlass wird für die dort aufgeführten Abstandsklassen bezüglich der Geräuschimmissionen eine Schutzzempfindlichkeit allerdings nur entsprechend reinen Wohngebieten (WR) zugrunde gelegt (Richtwerte der TA Lärm 50 dB(A) tags, 35 dB(A) nachts). Kleingartenanlagen wie die o.g. Anlage „Feierabend e.V.“ sind bei den Richtwerten der TA Lärm nicht aufgeführt, hilfsweise können jedoch die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 herangezogen werden, wo für die Tages- und Nachtzeit von Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Parkanlagen ein Wert von 55 dB(A) genannt wird.

Überschlägig wird seitens des Gutachters angenommen werden, dass eine Erhöhung der zulässigen Immissionen um 5 dB(A) ungefähr eine Halbierung des Abstands erlaubt. Dies bedeutet hier, dass die in der Abstandsklasse VII (100 m erforderlicher Abstand) und als hier zulässig festgesetzten Anlagen bis zu einem Abstand von ca. 50 bis 60 m gegenüber Nutzungen mit einem Schutzbedarf entsprechend WA (55 dB(A) tags) zulässig wären. Da die nächstgelegenen Kleingärten in etwa diesen Abstand zum Plangebiet aufweisen, ist nicht mit Konflikten zu rechnen.

Sollte im Plangebiet eine nach der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) zu beurteilende Anlage errichtet werden, gelten die o.a. Ausführungen weitgehend, da mit der Novellierung der 18. BImSchV vom 01.07.2017 keine wesentlich strengeren Anforderungen mehr an die ruhebedürftigen Zeiten tagsüber und abends gestellt werden als außerhalb der ruhebedürftigen Zeiten.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Olof-Palme-Straße, des Overfeldweges sowie der B 8 (Europaring) einschließlich der Zu- und Abfahrten mit einer erheblichen Verkehrslärmbelastung in den Kleingärten zu rechnen ist, so dass die möglichen gewerblichen Immissionen weitgehend überdeckt werden, mithin keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Wegen der erheblichen Schallemissionen der benachbarten BAB 1 und der B 8 (Europaring) sollen Wohnungen für Betriebsinhaber sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal auch nicht als Ausnahme zugelassen werden (siehe auch unten).

Zum Erhalt des Charakters eines Gewerbegebiets und zur Vermeidung möglicher Störungen der benachbarten schützenswerten Wohnnutzungen erfolgt der Ausschluss der Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, von Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Stadt Leverkusen erarbeitet derzeit ein gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Über das gesamtstädtische Konzept wird jedoch voraussichtlich erst im Frühjahr/Sommer 2018 entschieden. Laut BauNVO (2017) sind Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten (GE) ausnahmsweise zulässig, sofern keine städtebaulichen Gründe dagegen sprechen. Auf Grund der Standortgunst wird ein hoher Ansiedlungsdruck erwartet. Angesichts der verfolgten städtebaulichen Funktion des Areals als Standort für Gewerbebetriebe aller Art und für ausnahmsweise zulässige Einzelhandelsnutzungen (wie den Annexhandel und aus dem Bereich Mobilität) wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die vorhandenen Gebäude des ehemaligen Baumarkts und des Gartencenters können – wenn dies möglich ist – weiter für neue gewerbliche Betriebe oder Anlagen genutzt werden. Es ist auch ein Teil- oder Gesamtabbruch und Neubau denkbar.

Die zukünftigen überbaubaren Flächen werden sich – unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung – an den Gebietsgrenzen an dem bisherigen städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans Nr. 88/II einer von der Olof-Palme-Straße abgerückten Raumkante und an der Bauverbotszone zur Autobahn (40 m) orientieren.

Die zulässige Bauweise mit maximal 3 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 10,5 m soll unverändert aus den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ übernommen werden. Die Festsetzung erfolgt als absolute Höhe (53 m) in Meter über NHN. Eine Ausnahmeregelung für notwendige technische Anlagen wie z. B. Schornsteine, Antennen, Aufzugüberfahrten oder Anlagen zur Klimatechnik ist textlich festgesetzt. Die dort formulierte Ausnahme wird auf einen Flächenanteil der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes beschränkt, um eine Begrenzung dieser Ausnahme durchzusetzen. Eine analoge Festsetzung wird für Solarnutzungen mit angepasster Höhenentwicklung aufgenommen, allerdings entfällt die Beschränkung bezüglich der flächenmäßigen Ausdehnung.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist gewerbegebietstypisch und kann bis zu einer GRZ von 0,95 durch Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und deren Zufahrten überschritten werden. Bereits der Bebauungsplan Nr. 88/II ermöglichte die Überschreitung der GRZ auf 0,9. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 4/II „Olof-Palme-Straße“, 1. Änderung war bereits die Erhöhung der GRZ auf 0,95 für den südlichen Abschnitt des Plangebiets vorgesehen.

Für den nördlichen Teil stellt die neue zulässige Grundflächenzahl von 0,95 einen Eingriff dar. Hierbei ist allerdings nur die zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit auf den Flächen zu bewerten, die bereits der Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ mit einer Versiegelung bis 0,9 ermöglichte.

Die Flächengröße des nördlichen Teils des Gewerbegebiets beträgt 7.306 m<sup>2</sup>, davon liegen innerhalb des Flurstücks 629 ca. 6.640 m<sup>2</sup>. Die bisher zulässige GRZ von 0,9 ermöglichte 5.976 m<sup>2</sup> Überbauung, bei einer GRZ von 0,95 beträgt dieser Wert 6.308 m<sup>2</sup>. Der Eingriff beträgt 332 m<sup>2</sup> und ist auszugleichen.

Diese mögliche Versiegelung ist bereits in der Vergangenheit erfolgt und stellt in der Realität keine neue Versiegelung dar, hier ist jedoch durch die Schaffung des neuen Bauplanungsrechts die (nachträgliche) Kompensation sicherzustellen.

Eine Veränderung gegenüber den zeichnerischen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ stellt die Erweiterung des Gewerbegebiets um Flächen am Fuß der Böschung zur „Olof-Palme-Straße“ dar. Diese Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt, sie sind im engeren funktionalen Sinne der Straßenverkehrsfläche als Straßenbegleitgrün zuzuordnen. Die Flächen am Böschungsfuß mit einer Größe von ca. 664 m<sup>2</sup> waren bereits in der Vergangenheit durch den Gartenmarkt als Abstell- und Ausstellungsflächen genutzt und zu diesem Zweck von der Stadt Leverkusen gepachtet. Die Flächen bilden im Wesentlichen den 8,0 m breiten Schutzstreifen der darunterliegenden Trinkwassertransportleitung mit 600 mm Nennweite. Daher dürfen diese Flächen nicht überbaut werden, es sind aber gleichzeitig auch keine intensive Begrünung und keine Anpflanzung von Bäumen oder größeren Gehölzen möglich. Die Fläche wurde bereits nach Rechtskraft des Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“, zur Hälfte als Straßenbegleitgrün in Form von Intensivrasenfläche und zur anderen Hälfte (neben der Halle des Gartenmarkts) als versiegelte Fläche durch den Gartenmarkt genutzt. Die vollständige Versiegelung erfolgte in den Jahren nach dem Abschluss des Pachtvertrages mit Nutzungsvereinbarung. Der Eingriff erfolgte somit mit Wissen und Billigung der Stadt Leverkusen, Kompensationsmaßnahmen wurden nicht vereinbart. Die Fläche soll durch den bisherigen Pächter erworben werden.

Die Überplanung der Flächen durch den Bebauungsplan Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ stellt somit einen Eingriff gegenüber dem gegebenen Planungsrecht des Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ dar. Dieser Eingriff wird jedoch nur für die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans unversiegelten Bereich bewertet. Die Eingriffsfläche wird daher mit ca. 350 m<sup>2</sup> angenommen.

Innerhalb der intensiv genutzten Gewerbegebietsfläche kann keine Kompensation des Eingriffes stattfinden. Da keine Ausgleichsflächen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen, muss die Kompensation durch eine entsprechende Ersatzgeldzahlung erfolgen.

Die Ermittlung der Höhe dieser Ersatzgeldzahlung und die Vereinbarung mit dem Eigentümer zur Zahlung erfolgen bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ und werden in den Grunderwerbsvertrag der Flächen einbezogen.

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Diese Festsetzung entspricht der offenen Bauweise des § 22 Abs. 2 BauNVO, lässt jedoch längere Gebäude als 50 m zu. Die Forderung nach einem seitlichen Grenzabstand entspricht dem Grundzug der Planung des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ und findet innerhalb des gesamten Gewerbegebiets Anwendung. Die Zulässigkeit von Baukörpern über 50 m Länge ist in Gewerbegebieten städtebaulich erforderlich und üblich, um eine praxisgerechte und intensive gewerblichen Nutzung des Baugebiets zu ermöglichen.

### **4.3 Festsetzungen zum Schallschutz**

Da das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Autobahn BAB 1, der Bundesstraße B 8 (Europaring) und der innerstädtischen Hauptverkehrsstraße Olof-Palme-Straße liegt, sind erhebliche Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Je nach Nutzung innerhalb des Gewerbegebiets (z. B. Bürogebäude) werden Schutzmaßnahmen erforderlich.

Nach dem Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zur DIN 18005 sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) und nachts 50 / 55 dB(A) angestrebt werden. In Gewerbegebieten betrifft dies nur Bürogebäude und ähnliche Nutzungen oder sofern zulässig, ausnahmsweises Wohnen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Dabei soll der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten die höheren Nachtwerte sind beim Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen. Der Nachtwert ist nur für ausnahmsweises Wohnen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO von Bedeutung, für Büronutzungen o. ä. besteht nachts kein höherer Schutzbedarf als tags. (Die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung ist im Übrigen im Bebauungsplan Nr. 225 /II „Bürrig – südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ ausgeschlossen.)

Für die Berechnungen der Verkehrslärmemissionen wird das durch Zählungen (Jahre 2010 und 2015) ermittelte Verkehrsaufkommen der Autobahn, der Bundesstraße und der Stadtstraße zugrunde gelegt. Aufgrund der Schäden an der Rheinbrücke besteht zurzeit ein Fahrverbot für Lkw. Dieser Umstand sowie die häufigen Staus in diesem Bereich haben bei der bundesweiten Verkehrszählung 2015 zu deutlich niedrigeren Zählwerten geführt als 2010. Da jedoch längerfristig wieder mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist (spätestens mit der Fertigstellung der neuen Rheinquerung), wurde mit der Stadt Leverkusen abgestimmt, die Zählergebnisse aus 2010 zugrunde zu legen.

Die Verkehrslärmberechnung ermittelt die Verkehrslärmsituation in 2 m und 6 m Höhe über Gelände für die freie Schallausbreitung im Plangebiet. Dies bedeu-



tet, dass die dargestellten Pegel jeweils für die ersten Fassaden der jeweiligen Neubauten gelten, Eigenabschirmungen der zukünftigen Gebäude können so jedoch nicht erfasst werden. Diese Vorgehensweise erlaubt eine erste Einschätzung der zu erwartenden Lärmbelastung.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass tags im Einwirkungsbereich von der Olof-Palme-Straße und der Anbindung an den Europaring mit Überschreitungen des jeweiligen Orientierungswertes von bis zu 3 dB(A) und nachts bis zu 8 dB(A) gerechnet werden muss. Im inneren Plangebiet wird tags der Orientierungswert von 65 dB(A) eingehalten oder unterschritten, nachts ist mit Überschreitungen bis zu 5 dB(A) zu rechnen.

Zur Konfliktvermeidung durch schützenswerte Nutzungen wird der Bebauungsplan daher im Gewerbegebiet keine Wohnungen für Betriebsinhaber oder Bereitschaftspersonal zulassen. Dennoch sind Lärmschutzmaßnahmen für die anderen schützenswerten Nutzungen im Gewerbegebiet (Büro) erforderlich.

Bei Lärmschutzmaßnahmen ist zwischen aktiven Maßnahmen (Schallschutzwände/-Wälle, lärmindernder Fahrbelag, Geschwindigkeitsreduzierung) und passiven Maßnahmen (Schutzanforderungen an den Gebäudefassaden) zu unterscheiden. Generell sind aktive Maßnahmen vorzuziehen, erst wenn diese nicht möglich sind, sind passive Maßnahmen zu treffen.

Weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen gegenüber der südlich gelegenen BAB 1 können nicht Gegenstand der Planung sein, da aufgrund des erheblich tieferliegenden Plangebiets Maßnahmen nur direkt an der Autobahn und somit außerhalb des Bebauungsplans sinnvoll möglich wären. Hierzu fehlen jedoch die Anspruchsvoraussetzungen, da die Änderung im Gewerbegebiet keine neuen Schutzansprüche auslöst.

Gegenüber der östlich gelegenen B 8 ist es ähnlich. Anspruchsvoraussetzungen sind nicht gegeben. Wirkungsvoller Schallschutz kann auch hier nur durch passiven Schallschutz an der Quelle, d.h. direkt am Fahrbahnrand wirkungsvoll erfolgen. Auch zu der höher liegenden Olof-Palme-Straße kann im Gebiet kein sinnvoller aktiver Schallschirm errichtet werden.

Insgesamt ist das Konfliktpotential zwischen Verkehrslärmbelastung und gewerblicher Nutzung relativ gering, da an gewerblich genutzte Räume nur tagsüber Schutzanforderungen zu stellen sind.

Betroffen sind in erster Linie die Nord-, Nordost- und Ostfassaden einer Randbebauung. Generell sollten Grundrisse entwickelt werden, die an den belasteten Fassaden möglichst keine Fenster von Räumen zum dauernden Aufenthalt im Sinne von DIN 4109 vorsehen.

Sind dennoch Fenster an den belasteten Fassaden notwendig, muss für passiven Schallschutz wie im folgenden Abschnitt beschrieben gesorgt werden. Diese Maßnahmen sollten jedoch als letztes Mittel in Betracht gezogen werden, da hiermit immer eine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität einhergeht.

Zur Beurteilung, ob an die Außenfassaden erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung zu stellen sind, dient die Kennzeichnung der lärmbelasteten Bereiche nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1.



Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ wird gemäß DIN 4109-2 [7] aus den um + 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegeln nach der Richtlinie RLS 90 gebildet.

Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergäbe sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). Da die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung im Bebauungsplan Nr. 225 /II „Bürrig – südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ mittels textlicher Festsetzung ausgeschlossen ist, entfällt die Festsetzung der Nachtwerte. Ein im Gewerbegebiet zulässiger Betrieb des Beherbergungsgewerbes ist nicht als Wohnnutzung anzusehen.

Zu beachten ist, dass die Anforderungen nach DIN 4109 nicht für Aufenthaltsräume gelten, in denen infolge ihrer Nutzung nahezu ständig Geräusche mit  $L_{AF,95} \geq 40$  dB vorhanden sind. Dies kann bereits in Büroräumen mit mehreren Personen und/oder technischen Geräten wie Computer, Drucker u. ä. der Fall sein.

Im Bebauungsplan sind die, bei freier Schallausbreitung ermittelten, Lärmpegelbereiche flächenhaft festgesetzt. Somit können die Anforderungen an den passiven Schallschutz für Gebäude unabhängig von den umgebenden Baugrenzen oder den Bestandsgebäuden ermittelt werden. Diese Vorgehensweise ist bei Angebotsbebauungsplänen aufgrund der aktuellen Rechtsprechung erforderlich. Die Höhe der ermittelten Isophonen von 6 m über Grund repräsentiert die maximal zulässige Bauhöhe (ca. 10 m) in ausreichender Weise. Die Lärmpegelbereiche sind auf der Grundlage der ermittelten Tagwerte festgesetzt, da durch den Ausschluss der Wohnnutzung für Betriebsinhaber oder Bereitschaftspersonal keine schützenswerte Nachtnutzung zu erwarten ist.

Aus den Festsetzungen ergibt sich, dass für Büroräume und ähnliche schützenswerte Nutzungen erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 erforderlich sind.

Der größte Teil der überbaubaren Fläche erfordert den Lärmpegelbereich IV, für nördliche und östliche Teilflächen, die näher an den Schallquellen liegen, ist der Lärmpegelbereich V anzuwenden.

Die exakte Festlegung der Anforderungen an die Bauteile und die sich ggf. ergebende abschirmende Wirkung von bestehenden oder geplanten Gebäuden erfolgt üblicherweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, da die Bauausführung, Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass das Plangebiet zur Entwicklung als Gewerbegebiet geeignet ist, wenn die beschriebenen Anforderungen an den Schallschutz umgesetzt werden.

#### **4.4 Stellplätze und Nebenanlagen**

Der zukünftige Stellplatzbedarf wird innerhalb des Plangebiets auf den vorhandenen Grundstücksflächen gedeckt.

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.



Innerhalb der 40 m-Bauverbotszone zur Autobahn sowie der 20 m-Bauverbotszone der Bundesstraße B8 sind nach § 9 Fernstraßengesetz notwendige Stellplätze und Nebenanlagen oder zur Versorgung notwendige Nebenanlagen nicht zulässig. Die Baugenehmigung der früher bestehenden Nutzung „Baumarkt“ ließ mit schriftlich erteilter Zustimmung des Straßenbaulastträgers Straßen.NRW notwendige Stellplätze in der 40 m Zone der BAB 1 zu.

#### **4.5 Leitungsrechte**

Der vorhandene Mischwassersammler DN 2200 ist bereits im Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ mit einem Leitungsrecht gesichert. Diese Sicherung wird übernommen und auf der Erweiterungsfläche am nördlichen Rand fortgeführt.

Für die Gas- und Fernwärmeleitungen sowie die Telekommunikationsleitungen an der südlichen Plangebietsgrenze werden ebenfalls Leitungsrechte festgesetzt.

Die an der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze vorhandene Trinkwassertransportleitung der Bergischen Trinkwasserverbund-GmbH sowie die 2 begleitenden Fernmeldekabel werden mit ihrem in Summe 8 m breiten Schutzstreifen in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4.6 Begrünung der Stellplatzanlagen und der Gebäude**

Zur Reduzierung der Aufheizung von versiegelten Flächen und zur Staubbindung sollen die Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet mit Bäumen begrünt werden. Um spürbare Effekte zu erzielen ist eine Begrünung mit mindestens einem Baum in einer ausreichenden und begrüntem Baumscheibe je 6 Stellplätze erforderlich und entsprechend festgesetzt. Zusätzlich wird die Begrünung von mindestens 50% der Flachdachflächen und von mindestens 20% der Fassadenflächen festgesetzt.

Auf die Festsetzung der Begrünung von Dachflächen und Fassaden bei den Bestandsgebäuden wird verzichtet. Ein großer Teil der bestehenden Bebauung sind Glashäuser und Hallen, die für eine Dach- oder Fassadenbegrünung nicht tauglich sind und nur mit hohem konstruktiven und finanziellen Aufwand zu ertüchtigen wären. Die nachträgliche Begrünung würde daher eine besondere Härte darstellen.

#### **4.7 Gestalterische Festsetzungen**

Für die Qualität des Straßenbilds und damit des Erscheinungsbilds des Gewerbegebiets für den Besucher und Bewohner ist eine Gliederung und Beschränkung der zulässigen Werbeanlagen wichtig. Grundprinzip ist hier die Anforderung, diese nur an Gebäudefassaden und nicht oberhalb der Traufkante anzubringen.

Um der unterschiedlichen Größe der Fassaden von Gewerbebauten gerecht zu werden, erfolgt die Größenbeschränkung für Werbeanlagen auf 15 % der Fassadenflächen je Gebäudeseite. So werden überdimensionierte, einen Baukör-



per und damit das Straßenbild dominierende Werbeanlagen verhindert. Die Höhenbeschränkung dient einem einheitlichen Erscheinungsbild im Gesamtgebiet. Für Informationstafel, Werbeträger (z. B. als Zufahrtshinweise) und Fahnenmaste, die nicht an den Gebäuden zu befestigen sind, sind ebenfalls Größen- und Höhenbeschränkungen sowie Vorgaben des Standortes und Beschränkungen der Anzahl vorgenommen worden, um so eine das Straßenbild beeinträchtigende, unübersichtliche Vielzahl zu vermeiden.

Diese Regelungen schützen auch die Investitionen von Unternehmen vor verunstaltender Werbung in der Nachbarschaft und somit vor Entwertung der eigenen Grundstücke.

Die Beschränkung des Anteils von Signalfarben an der Fassade soll die gestalterische Qualität des Gewerbegebietes dauerhaft sichern helfen und ebenfalls die Investition von Unternehmen schützen.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist durch eine ca. 80 m lange Stichstraße direkt mit der Olof-Palme-Straße verknüpft. Diese Stichstraße hat keine Wendemöglichkeit. Die Dimension der Stichstraße hat in der Vergangenheit für den Betrieb des Bau- und Gartenmarkts ausgereicht. In der Olof-Palme-Straße ist eine Linksabbiegespur ausgebaut.

Auf Grund der heutigen Anforderungen an eine gesicherte Erschließung (u.a. Abfallbeseitigung) und der Tatsache, dass für das Gesamtareal nicht mehr nur eine Nutzungseinheit für das gesamte Plangebiet zu erwarten ist und damit eine eigenständige Erschließung des nördlichen Abschnittes des Plangebiets gewährleistet sein muss, soll unter Einbeziehung privater Grundstücksflächen eine Wendeanlage nach der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) erstellt werden.

Im Bebauungsplan wird daher die öffentliche Verkehrsfläche der Stichstraße dergestalt erweitert, dass die oben beschriebene Wendeanlage errichtet werden kann. Durch diese Wendeanlage erfolgt ein minimaler Eingriff von ca. 2,5 m<sup>2</sup> Größe in die bisherige straßenbegleitende öffentliche Grünfläche.

Die bisher im Bebauungsplan Nr. 88/II festgesetzten öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage) stellen im Bestand keine Parkanlagen sondern Straßenbegleitgrün dar. Aus diesem Grund wird die Festsetzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ geändert. Zukünftig wird die Fläche des betroffenen Flurstücks 470 (zzgl. der kleiner Erweiterung auf den Gewerbegebietsflurstücken 927 und 928) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Flächenfestsetzung erfolgt die Darstellung des Straßenbegleitgrüns. Auf diese Weise erfolgt eine planungsrechtliche Klarstellung des tatsächlichen Charakters der Grünflächen. Mit Ausnahme der minimalen Reduzierung um 2,5 m<sup>2</sup> sind mit

der geänderten Festsetzung keine Eingriffe in Grünflächen verbunden, daher wird auf einen ökologischen Ausgleich verzichtet.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichten sich die Grundstückseigentümer zur Durchführung der Planung, zur Übernahme der Planungs- und Herstellungskosten. Die Umsetzung der Baumaßnahmen für die vorgesehene Erschließungsanlage und deren Entwässerung wird in einem nachgelagerten Erschließungsvertrag geregelt.

Die Olof-Palme-Straße wird in ca. 200 m Entfernung mit einer Haltestelle durch die Buslinie 211 erschlossen, sowie durch die Buslinien 203 und 2019 mit einer Haltestelle in rund 400 m Entfernung.

## **5.2 Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist an die Versorgungsnetze für Wasser, Gas, Strom und Medien angeschlossen. Die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt über vorhandene Kanalleitungen. Es handelt sich um ein Altanschlussgebiet, da es vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurde. Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW (LWG) ist das Gebiet daher von der Versickerungs-/Einleitungsverpflichtung für Niederschlagswasser nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) befreit.

Das Plangebiet ist im Bestand mit einer GRZ von 0,95 fast vollständig versiegelt, das anfallende Niederschlagswasser der Stellplatz- und Hofflächen wird abgeleitet.

Der größte Teil der vorhandenen Dachflächen ist an eine vorhandene Muldenrigole zur Versickerung der Niederschlagswässer angeschlossen. Für diese Anlage liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Da diese Anlage erst im August 2016 genehmigt wurde, ist davon auszugehen, dass die Anlage auch für Folgenutzungen in den vorhandenen Hallen oder auch nach Teilabbruch der Hallen und Neubau genutzt werden wird.

Aufgrund der vorhandenen Rigole und der Entwässerungsbedingungen eines Altstandortes (vgl. oben) wird auf die Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds verzichtet. Sollte in Zukunft die Rigole vergrößert oder an anderer Stelle eine weitere Rigole geplant werden, sind im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren Bodenuntersuchungen vorzunehmen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche versickert bislang in einem privaten Sinkkasten und wird dort in ein privates Hausanschlusssystem eingeleitet. Das private Hausanschlusssystem verläuft quer durch die Grundstücke mit den Flurstücksbezeichnungen 927 und 928, Flurnummer 19, Gemarkung Bürrig.

Im Zuge des Ausbaus der Wendeanlage ist das öffentliche Niederschlagswasser weiterhin über das private System abzuleiten. Dies ist entsprechend in einem den Bebauungsplan nachgelagerten Erschließungsvertrag zu regeln.



## **Teil B Umweltbericht**

### **6. Umweltprüfung/Umweltbericht**

#### **6.1 Einleitung**

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 gemäß § 2a BauGB dargelegt, der Teil der Begründung wird.

Für den größten Teil des Baugebiets besteht bereits Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 4/II „Olof-Palme-Straße“. Hierfür ist im Sinne der möglichen Umweltauswirkungen von einem „Bestand“ auszugehen.

Eine Veränderung gegenüber den zeichnerischen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ stellt die Erweiterung des Gewerbegebiets um Flächen am Fuß der Böschung zur „Olof-Palme-Straße“ dar. Diese Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt; sie ist im engeren funktionalen Sinne der Straßenverkehrsfläche als Zufahrtsbereich der Bundesstraße B8 (Europaring) zuzuordnen.

Die Flächen mit einer Größe von ca. 684 m<sup>2</sup> waren in der Vergangenheit durch den Gartenmarkt genutzt und von der Stadt Leverkusen gepachtet. Da sie für eine in Zukunft mögliche Feuerwehrumfahrt um das bestehende Gebäude benötigt würden, sollten sie erworben und zukünftig wie der überwiegende Teil des Plangebietes auch als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die öffentliche Grünfläche soll entsprechend reduziert werden, die vorhandene Böschung zur Olof-Palme-Straße sowie die dort zur Erhaltung festgesetzten vorhandenen Bäume sind nicht betroffen.

Im Folgenden wird ein kurzer Überblick zu den Schutzgütern, deren Ist-Zustand (Basisszenario) und zu möglichen Auswirkungen im Planfall sowie im Nullfall (ohne Planung) gegeben.

#### **6.2 Ziel und Inhalte des Bebauungsplans**

Die genehmigten Nutzungen Baumarkt und Gartenmarkt werden am Standort nicht weiterbetrieben. Die eng auf die heutige Nutzung begrenzte Festsetzung von Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen Baumarkt und Gartenmarkt soll demzufolge aufgegeben werden.

Die zurzeit auf dem Grundstück der benachbarten EVL ausgebauten Stellplätze werden in Zukunft nicht mehr benötigt. Diese Fläche der EVL, festgesetzt als Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“, wird daher nicht in den Geltungsbereich einbezogen

Die Eigentümer des damaligen Bau- und Gartenmarkts streben kurzfristig eine Entwicklung ihrer Grundstücke an. Die planungsrechtlichen Vorgaben lassen es



allerdings nicht zu, das Plangebiet einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Stadt ist bestrebt, ein dauerhaftes Brachfallen dieser Fläche zu verhindern und für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu nutzen. Daher besteht ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 225/II „Bürrig – südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ werden Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ sowie der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan V 4/II „Olof-Palme-Straße“, 1. Änderung geändert und überplant.

Für den Planbereich wird eine gewerbliche Nutzung angestrebt. Das Planungsziel entspricht der gewerblichen Struktur der Umgebung entlang der Olof-Palme-Straße und am Overfeldweg sowie des umliegenden Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“.

### **6.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes**

Darstellung der für die Bauleitplanung relevanten Ziele des Umweltschutzes der entsprechenden Fachgesetze und Fachplanungen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen, Artenschutz	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) EU-Vogelschutz-Richtlinie (VRL), Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) mit Anhängen	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
		Berücksichtigung in der Bauleitplanung Schutzgebiete des europäischen Netzes Natura 2000 oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen. Der Landschaftsplan macht keine Aussagen zum Änderungsbereich. Für den Bebauungsplan sind die planungsrelevanten Arten durch ein artenschutzrechtliches Gutachten zu ermitteln und in der Planung zu berücksichtigen.
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen Im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.



		Berücksichtigung in der Bauleitplanung Im Geltungsbereich ist keine Verdachtsfläche bekannt. Natürliche Böden sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz NW (LWG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen. Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
		Berücksichtigung in der Bauleitplanung Unbelastetes Niederschlagswasser wird teilweise in den Kanal eingeleitet (Altanschlussgebiet), teilweise erfolgt eine Versickerung. Wasserschädliche Nutzungen werden im Gewerbegebiet nicht zulässig.
Klima	Baugesetzbuch (BauGB), Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (und damit der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen.
		Berücksichtigung in der Bauleitplanung Zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation sind Begrünungsmaßnahmen soweit möglich festzusetzen. Maßnahmen zur alternativen Energiegewinnung sind anzuregen.
Luft	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen, TA-Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge.
		Berücksichtigung in der Bauleitplanung Luftbelastende Nutzungen sind nicht zulässig.
Mensch	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen, TA-Lärm, DIN 18005, DIN 4109, Seveso-Richtlinie	Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
		Berücksichtigung in der Bauleitplanung Die Geräuscheinwirkungen durch den Straßenlärm wurden durch ein Fachgutachten zum Bebauungsplan untersucht



		und entsprechende Schutzfestsetzungen getroffen. Zum Schutz vor Gewerbelärm erfolgt eine Gliederung der zulässigen Betrieb- und Anlagearten nach Abstandserlass und Abstandsliste.
Landschaft, Ortsbild	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
		Berücksichtigung in der Bauleitplanung Es erfolgen keine Eingriffe in Natur und Landschaft.
Kultur- u. Sachgüter	Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.
		Berücksichtigung in der Bauleitplanung Im Geltungsbereich sind keine eingetragenen Denkmäler vorhanden. Als Sachgut ist die vorhandene Bausubstanz zu betrachten.

## **6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der Untersuchungsbereich ist der Geltungsbereich.

### **6.4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz**

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Der Versiegelungsgrad beträgt ca. 0,95. Der bestehenden Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ setzt eine Grundflächenzahl von 0,8 und die Überschreitung durch Versiegelung bis 0,9 zu. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 4/II „Olof-Palme-Straße“ hat die zulässige Überschreitung durch Versiegelung bis 0,95 erhöht. Diese Versiegelungsobergrenze bleibt bestehen und wird auf den gesamten Geltungsbereich übertragen.

Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ festgesetzten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Gartenmarkt“ ist eine Erhaltungsfestsetzung für einen Baum erfolgt. Dieser Baum ist im Bestand nicht vorhanden. Die Festsetzung wird daher nicht übernommen.

Eine artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung der 1. Stufe wurde durchgeführt und im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens hinsichtlich der im Untersuchungsgebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten erfolgt gemäß der in NRW gültigen Verwaltungsvorschrift-Artenschutz (MKULNV 2016) in Form von einzelnen Prüfprotokollen je Art. Jedes Prüfprotokoll macht Angaben zum Schutz- und Gefährdungsstatus der jeweiligen Art, stellt die durch das Vorhaben erwartete Betroffenheit der Art dar und beschreibt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen und ggf. Maßnahmen des Risikomanagements. Die Prüfprotokolle beinhalten Prognosen hinsichtlich der Vermeidung oder Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, klären die Erforderlichkeit einer Ausnahmegenehmigung und deren Begründung.

### **Potenzialeinschätzung für Vorkommen planungsrelevanter Arten**

Das Gebäudeensemble besteht aus mehreren vollverglasten Hallen, einer großen Halle mit Flachdach und einem „Verwaltungsanbau“, ebenfalls mit Flachdach. Da die Flachdächer nicht mit Teerpappe oder Kies ausgestattet sind, sondern mit Trapezblechen gedeckt sind, bestehen hier keine geeigneten Bruthabitats z. B. für Flussregenpfeifer, Austernfischer oder Möwen, die nach Mess-tischblatt (MTB) Abfrage für den Raum gemeldet sind und aufgrund der räumlichen Nähe zum Rhein vorkommen könnten. Entlang der Attika des „Verwaltungsbaus“ verläuft eine Aluminiumblende, die potenzielle Quartierstrukturen für Gebäude bewohnenden Fledermausarten, z. B. Zwergfledermaus oder Zweifarb-fledermaus, bietet. Es wurden im vorderen Bereich jedoch keine konkreten Hinweise auf eine Nutzung, wie etwa Kots Spuren, gefunden. Allerdings lassen die Beobachtungen keine Beurteilung von möglichen Vorkommen z. B. während der Zugzeit (Zweifarb-fledermaus) zu. Auch können ggf. Zwergfledermausvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Der Vorplatz, ehemaliges Außenlager und Parkplatz, ist gepflastert. Auf dem Parkplatz stehen einzelne Ahornbäume. Das Gelände grenzt direkt nördlich an die BAB1 und ist durch diese von dem südlich und südwestlich verlaufenden



Dhünn-Tal getrennt. Das Gelände grenzt sich durch eine bereits außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Baumhecke von der BAB1 und der östlich verlaufenden B 8 (Europaring) ab. Hier stehen z. T. markierte Bäume, z. B. Eiche, Pappel und Ahorn. Dazwischen stocken u. a. Haselsträucher und Traubenkirschen. Die Baumhecke eignet sich als Bruthabitat für Vögel. Bei der morgendlichen Begehung konnten einige nicht planungsrelevante, europäische Singvögel nachgewiesen werden (Amsel, Mönchsgrasmücke, Singdrossel, Zilpzalp). Der Baumbestand wurde auf Höhlen, soweit einsehbar, und Horste überprüft. Bezüglich der Horste (Greifvögel, Krähen) wurde in einer Robinie ein Horst (vermutlich Rabenkrähe) gefunden. Das Nest schien nicht besetzt zu sein, ein Brutvorkommen von Rabenkrähen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Baumhöhlen wurden nicht gefunden.

Für die folgenden in der MTB-Quadranten-Liste aufgeführten Arten kann ein Vorkommen grundsätzlich ausgeschlossen werden, da sich innerhalb des Plangebietes keine der für die jeweilige Art essentiellen Habitatstrukturen (z. B. Gewässer, ausreichend große Offenlandflächen, Wälder, Trockenbiotope) befinden:

Planungsrelevante Arten nach Definition des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), deren Vorkommen im Eingriffsgebiet grundsätzlich ausgeschlossen werden kann:

Feldlerche, Flussregenpfeifer, Graureiher, Heidelerche, Kiebitz, Kleinspecht, Löffelente, Mäusebussard, Nachtigall, Pirol, Rebhuhn, Schleiereule, Schwarzmilan, Steinkauz, Tafelente, Teichrohrsänger, Waldkauz, Waldohreule, Waldwasserläufer, Wiesenpieper, Zwergtaucher.

Die folgenden in der MTB-Quadranten-Liste aufgeführten Arten können das Untersuchungsgebiet einschließlich des näheren Umfeldes potenziell zur Nahrungssuche (teilweise auch nur im Luftraum) oder als Rastbiotop auf dem Durchzug nutzen, obwohl auch dies aufgrund der Lage im dicht besiedelten Bereich und der starken Störungen unwahrscheinlich ist. Ein Potenzial für Fortpflanzungsstätten (Brutplätze, Quartiere) ist jedoch nicht vorhanden. Sie wären von dem Eingriff nicht erheblich betroffen, da die Eingriffsfläche im Verhältnis zu den zur Nahrungssuche beanspruchten Flächen sehr klein ist und ausreichend Raum zum Ausweichen in der Umgebung besteht:

Planungsrelevante Arten nach LANUV (2017), die das Eingriffsgebiet als Nahrungshabitat nutzen können:

Habicht, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke

Für die folgenden in der MTB-Quadranten-Liste aufgeführten Arten kann aufgrund der vorhandenen Gebäudestrukturen eine Nutzung als Lebens- oder Ruhestätte während der Wochenstubezeit bzw. Durchzugszeit nicht ausgeschlossen werden. Bei einem Entfall der Gebäude durch Abriss oder einem Eingriff in die Gebäudestrukturen während der Wochenstubezeit oder während der Zugzeit bzw. Überwinterung wären diese Arten ggf. erheblich betroffen. Eine Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist durch die formulierten Planungshinweise möglich.



Planungsrelevante Arten nach LANUV (2017), für die ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann:

Zwergfledermaus, Zweifarbfledermaus

**Konfliktanalyse**

• *Fledermäuse*

Insgesamt wurden keine Hinweise auf eine Wochenstube oder andere, größere Quartiergemeinschaften von Fledermäusen gefunden. Allerdings kann im Verlauf des Jahres eine Nutzung durch Fledermäuse, z. B. Zweifarbfledermäuse während der Zugzeit/Überwinterung, nicht ausgeschlossen werden. Auch Zwergfledermäuse, die i. d. R. einen Quartierverbund aus mehreren Quartieren nutzen, können die Struktur im Verlauf des Jahres nutzen. Bei einem Komplettabriss der Gebäude oder einer baulichen Änderung kann es zu einer direkten Beeinträchtigung von Tieren (Verbotstatbestand: Töten oder Verletzen von Tieren - § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) kommen. Auch kann das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht zur Gänze ausgeschlossen werden. Die genannten Planungshinweise ermöglichen die Vermeidung der genannten Verbotstatbestände.

• *Vögel*

Planungsrelevante Vogelarten

Es wurden keine Hinweise auf aktuelle Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten gefunden. Somit sind für diese Gruppe keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu erwarten.

Weitere europäische Vogelarten

Alle im Plangebiet zu erwartenden und nachgewiesenen, nicht planungsrelevanten Vogelarten sind weit verbreitet, allgemein häufig und ungefährdet. Ihre Populationen befinden sich sowohl auf lokaler als auch auf biogeografischer Ebene in einem günstigen Erhaltungszustand, so dass Beeinträchtigungen auf Populationsebene auszuschließen sind. Individuelle Verluste ("Tötungsverbot" nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG), Zerstörung von Nestern (§ 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG) sowie Störungen während der Fortpflanzungszeit (§ 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG) sind bei Eingriffen in den Gehölzbestand zu erwarten.

**Planungshinweise**

Maßnahmen zur Vermeidung direkter Beeinträchtigungen von Fledermäusen bei Verlust potenzieller Gebäudequartiere

Bei einem Gebäudeabriss sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten. Bei den aufgeführten Maßnahmen wird berücksichtigt, dass Gebäude prinzipiell ganzjährig von Fledermäusen genutzt werden können.

Generell sollte folgendes beachtet werden:

Die Mitarbeiter der mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind auf die Problematik hinzuweisen und darauf einzuweisen, wie aufgefundene Fledermäuse zu sichern sind.



Bereits im Vorfeld ist zu klären, wo gefundene Fledermäuse im Bedarfsfall überwintert und gepflegt werden können.

Die fachgerechte Versorgung möglicherweise aufgefundener Fledermäuse ist sicherzustellen; hierzu muss eine im Fledermausschutz sachkundige Person während der Abrissarbeiten kurzfristig erreichbar bzw. vor Ort sein.

Grundsätzlich ist der Herbst (September bis November) der günstigste Abrisszeitraum für Gebäude. Eine mögliche Gefährdung von Fledermäusen ist dann deutlich geringer, da mögliche Wochenstuben bereits aufgelöst wurden, die Tiere sich aber auch noch nicht im Winterschlaf befinden und auf andere Quartiere in der Umgebung ausweichen können. Zudem ist das Brutgeschäft der Vögel abgeschlossen. Ist ein Abriss in diesem Zeitraum nicht möglich, wäre die Durchführung der Arbeiten alternativ im April möglich, da die Winterquartiere dann verlassen werden und noch keine Wochenstubengesellschaften vorhanden sind. Wird der Abriss der Außenhülle des Gebäudes in diesen Zeiträumen durchgeführt, sind vorher genannte Hinweise zu beachten.

Kann der Gebäudeabriss während der Winterschlafzeit (Dezember bis einschließlich März) nicht vermieden werden, sollte vor Beginn der Arbeiten eine Kontrolle auf Fledermäuse durchgeführt werden. Der Abriss hat unter Beachtung der oben aufgeführten Hinweise mit einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen. Abbrucharbeiten im Inneren der Gebäude sind von den zuvor aufgeführten Einschränkungen nicht betroffen.

#### Maßnahmen zum Schutz europäischer Vogelarten

Eingriffe in den Gehölzbestand dürfen nur außerhalb der Brutzeit (März bis September) durchgeführt werden. Alternativ müssen vor den Eingriffen die jeweiligen Gehölze durch einen Artenschutzexperten auf Nist- und Brutfähigkeit überprüft werden.

#### Eingriffe in Natur und Landschaft

Eine Veränderung gegenüber den zeichnerischen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ stellt die Erweiterung des Gewerbegebiets um Flächen am Fuß der Böschung zur „Olof-Palme-Straße“ dar. Diese Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt, sie sind im engeren funktionalen Sinne der Straßenverkehrsfläche als Straßenbegleitgrün zuzuordnen. Die (nicht im Geltungsbereich liegenden) Böschungen sind begrünt und teilweise mit Bäumen und Gehölzen bestanden. Hier erfolgen keine Eingriffe.

Die Flächen am Böschungsfuß mit einer Größe von ca. 664 m<sup>2</sup> waren bereits in der Vergangenheit durch den Gartenmarkt als Abstell- und Ausstellungsflächen genutzt und zu diesem Zweck von der Stadt Leverkusen gepachtet. Die Flächen bilden im Wesentlichen den 8,0 m breiten Schutzstreifen der darunterliegenden Trinkwassertransportleitung mit 600 mm Nennweite. Daher dürfen diese Flächen nicht überbaut werden, es sind aber gleichzeitig auch keine intensive Begrünung und keine Anpflanzung von Bäumen oder größeren Gehölzen möglich. Die Fläche wurde bereits nach Rechtskraft des Bebauungsplan Nr.



88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“, zur Hälfte als Straßenbegleitgrün in Form von Intensivrasenfläche und zur anderen Hälfte (neben der Halle des Gartenmarkts) als versiegelte Fläche durch den Gartenmarkt genutzt. Die vollständige Versiegelung erfolgte in den Jahren nach dem Abschluss des Pachtvertrages mit Nutzungsvereinbarung. Der Eingriff erfolgte somit mit Wissen und Billigung der Stadt Leverkusen, Kompensationsmaßnahmen wurden nicht vereinbart. Die Fläche soll durch den bisherigen Pächter erworben werden.

Die Überplanung der Flächen durch den Bebauungsplan Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ stellt somit einen Eingriff gegenüber dem gegebenen Planungsrecht des Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ dar. Dieser Eingriff wird jedoch nur für die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans unversiegelten Bereich bewertet. Die Eingriffsfläche wird daher mit ca. 350 m<sup>2</sup> angenommen.

Zur rechnerischen Festlegung des Eingriffes wird für die Flächen die Wertigkeit auf der Grundlage der Arbeitshilfe der LANUV „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung, März 2008“ ermittelt. Die Flächen stellen sich als „2. Begleitvegetation, 2.2 Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand“ dar, denen ein Grundwert von 2 Punkten zugeordnet wird. Der Flächenwert beträgt somit 350 m<sup>2</sup> x 2 Punkte = 700 Punkte.

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 kann bis zu einer GRZ von 0,95 durch Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und deren Zufahrten überschritten werden. Bereits der Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ ermöglichte die Überschreitung der GRZ auf 0,9. Im Rahmen des vorhabenbezogene Bebauungsplans V 4/II „Olof-Palme-Straße“, 1. Änderung war bereits die Erhöhung der GRZ auf 0,95 für den südlichen Abschnitt des Plangebiets vorgesehen.

Für den nördlichen Teil stellt die neue zulässige Grundflächenzahl von 0,95 einen Eingriff dar. Hierbei ist allerdings nur die zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit auf den Flächen zu bewerten, die bereits der Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ mit einer Versiegelung bis 0,9 ermöglichte. Die hinzukommende Fläche (s.o.) wird bereits getrennt als Eingriff ermittelt.

Die Flächengröße des nördlichen Teils des Gewerbegebiets beträgt 7.306 m<sup>2</sup>, davon liegen innerhalb des Flurstücks 629 ca. 6.640 m<sup>2</sup>. Die bisher zulässige GRZ von 0,9 ermöglichte 5.976 m<sup>2</sup> Überbauung, bei einer GRZ von 0,95 beträgt dieser Wert 6.308 m<sup>2</sup>. Der Eingriff beträgt 332 m<sup>2</sup> und ist auszugleichen.

Diese mögliche Versiegelung ist bereits in der Vergangenheit erfolgt und stellt in der Realität keine neue Versiegelung dar, hier ist jedoch durch die Schaffung des neuen Bauplanungsrechts die (nachträgliche) Kompensation sicherzustellen.

Der Fläche innerhalb des Gewerbegebiets wird analog zu der oben vorgenommen Bewertung ebenfalls als Straßenbegleitgrün angenommen und mit einem Grundwert von 2,0 Punkten bewertet. Der Flächenwert beträgt somit 332 m<sup>2</sup> x 2 Punkte = 664 Punkte.



Im Rahmen des Bebauungsplans sind für die beiden Eingriffe 1.364 Punkte auszugleichen.

Innerhalb der intensiv genutzten Gewerbegebietsfläche kann keine Kompensation des Eingriffes stattfinden. Da keine Ausgleichsflächen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen, muss die Kompensation durch eine entsprechende Ersatzgeldzahlung erfolgen.

Die Ermittlung der Höhe dieser Ersatzgeldzahlung und die Vereinbarung mit dem Eigentümer zur Zahlung erfolgen bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ und werden in den Grunderwerbsvertrag der Flächen einbezogen.

Im Bebauungsplan wird die öffentliche Verkehrsfläche der Stichstraße dergestalt erweitert, dass eine Wendeanlage errichtet werden kann. Durch diese Wendeanlage erfolgt ein minimaler Eingriff von ca. 2,5 m<sup>2</sup> Größe in die bisherige straßenbegleitende öffentliche Grünfläche. Wegen der geringen Größe des Eingriffes wird auf einen ökologischen Ausgleich verzichtet.

Wesentliche Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten sowie auf Tiere und Pflanzen sind bei Beachtung der Planungshinweise und der Kompensationsanforderungen nicht zu erwarten.

#### 6.4.2 Schutzgut Boden

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. Natürliche Böden stehen im Plangebiet nicht an.

Durch die Planung wird die tatsächlich vorhandene Versiegelung nicht verändert. Die Überplanung der bereits gewerblich genutzten Flächen am Böschungsfuß zur „Olof-Palme-Straße“ durch den Bebauungsplan Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ sowie die Erhöhung der GRZ von 0.9 auf 0,95 im Teilbereich Nord stellt einen Eingriff gegenüber dem gegebenen Planungsrecht des Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ dar. Die Kompensation wird in den Grunderwerbsvertrag der Flächen einbezogen. Diese mögliche Versiegelung ist bereits in der Vergangenheit erfolgt und stellt in der Realität keine neue Versiegelung dar, hier ist jedoch durch die Schaffung des neuen Bauplanungsrechts die (nachträgliche) Kompensation sicherzustellen.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch den Planfall gegenüber dem Nullfall voraussichtlich nicht zu erwarten.

#### 6.4.3 Schutzgut Wasser

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

Durch die Planung wird die tatsächlich vorhandene Versiegelung nicht verändert (siehe 6.4.2). Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser einschließlich der

vorhandenen Niederschlagswasserversickerung für die Dachflächenwässer sind nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen im Planfall entsprechen voraussichtlich den Auswirkungen im Nullfall.

Die Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Erschließungsanlage erfolgt wie bislang über den privaten Sinkkasten und wird im Anschluss dessen über eine private Kanalisation dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt.

#### 6.4.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Verkehrsinsel, die durch stark frequentierte, z. T. überregionale Verkehrswege gebildet wird. Von einer erheblichen Vorbelastung der Luft muss daher in diesem Bereich ausgegangen werden.

Aufgrund vorliegender Erfahrungswerte ist hier sogar eine Überschreitung des Langzeitgrenzwerts gemäß 39. BImSchV für Stickstoffdioxid ( $\text{NO}_2$ ) nicht auszuschließen. Es ist daher wichtig, keinen dauerhaften Aufenthalt von Menschen (Wohnen) im Gebiet zuzulassen.

Die vorgesehene gewerbliche Nutzung (ohne Betriebswohnen) ist daher unproblematisch.

Der Bebauungsplan stellt die Änderung des Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ (rechtsverbindlich seit 11.12.1991) dar, der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 4/II „Olof-Palme-Straße“, 1. Änderung (rechtsverbindlich seit 30.10.1996 und 1. Änderung seit 17.07.2002) überplant wurde. Die Ursprungsplanung ist jedoch weiterhin die des Gesamtkonzepts auch den Jahren um 1990. Zur damaligen Zeit waren Grundsätze einer klimaschonenden Planung noch nicht im Bewusstsein verankert. Auch die im Plangebiet bestehende Bebauung entstammt Zeiten, die keine energieeffiziente Bauweise erforderte.

Dennoch ist die Umsetzung der Klimabausteine der Stadt Leverkusen teilweise möglich. Das in den Ortsteil Bürrig eingebundene Gewerbegebiet erfordert keine langen Anfahrtswege. Es ist von umliegenden Wohnlagen zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut erreichbar und ist mit mehreren Buslinien gut an das ÖPNV-Netz der Stadt eingebunden. Dies trägt zur Vermeidung von klimaschädlichen Abgasen durch den Individualverkehr bei.

Die Nord-Süd ausgerichtete Gebäudestellung der Bestandsgebäude eignet sich hervorragend zur aktiven und passiven Solarenergienutzung. Der Hinweis zur zulässigen Solarenergienutzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Theoretisch besteht die Möglichkeit der Fernwärmeversorgung, das sehr kleine Gebiet kann allerdings keine wirtschaftliche Ausnutzung sicherstellen. Die notwendigen Aufwendungen stehen im klaren Missverhältnis zum Nutzen.

Die energetischen Gebäudestandards können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die bestehenden Gebäude entsprechen wahrscheinlich nicht den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung. Für genehmigungspflichtige Änderungen, Um- oder Anbauten ist jeweils zu prüfen, welche Anforderungen zu beachten sind.



Zur Vermeidung von punktueller Überwärmungen erfolgen Festsetzungen zur Begrünung der Stellplatzanlagen und zur Begrünung der Gebäude von mindestens 50% der Flachdachflächen und von mindestens 20% der Fassadenflächen. Auf die Festsetzung der Begrünung von Dachflächen und Fassaden bei den Bestandsgebäuden wird verzichtet, sofern keine wesentlichen baulichen Änderungen wie Anbauten etc. erfolgen. Ein großer Teil der bestehenden Bebauung sind Glashäuser und Hallen, die für eine Dach- oder Fassadenbegrünung nicht tauglich sind und nur mit hohem konstruktiven und finanziellen Aufwand zu ertüchtigen wären. Die nachträgliche Begrünung würde daher eine besondere Härte darstellen.

Es ist festzustellen, dass durch die gute städtebauliche Integration und die gut mögliche Solarenergienutzung eine Umsetzung der Klimabausteine erfolgt. Veränderungen oder Unterschiede zwischen Planfall und Nullfall sind nicht zu erwarten.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut sind nicht gegeben.

#### 6.4.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch das umgebende Gewerbegebiet und die Verkehrsstrassen geprägt. Eine Veränderung ist hierzu durch die Planungsinhalte nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen von Planfall und Nullfall unterscheiden sich nicht.

#### 6.4.6 Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangebiets sollen keine Wohnnutzungen zugelassen werden.

Da das Plangebiet in Einwirkungsbereich der BAB 1, der B 8 (Europaring) und der innerstädtischen Hauptverkehrsstraße Olof-Palme-Straße liegt, sind erhebliche Verkehrslärmimmissionen zu erwarten.

Die Geräuschbelastung durch Verkehrslärm ist am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets am höchsten. Im inneren Plangebiet nimmt die Lärmbelastung etwas ab, ohne jedoch deutlich zu sinken. Insgesamt ist von einem für ein Gewerbegebiet mäßig belasteten Gebiet auszugehen.

Nach dem Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zur DIN 18005 sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte für die maximal zulässigen Lärmimmissionspegel für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) und nachts 50 / 55 dB(A) angestrebt werden. In Gewerbegebieten betrifft dies nur Bürogebäude und ähnliche Nutzungen, oder sofern zulässig, ausnahmsweises Wohnen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Dabei soll der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten; die höheren Nachtwerte sind beim Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen. Der Nachtwert ist nur für ausnahmsweises Wohnen nach § 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO von Bedeutung, für Büronutzungen o.ä. besteht nachts kein höherer Schutzbedarf als tags. (Die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung für Betriebsleiter usw. ist im Übrigen im Bebauungsplan Nr. 225 /II „Bürrig – südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ ausgeschlossen.)

Als Ergebnis der Verkehrslärberechnung auf der Grundlage aktueller Verkehrsbelastungen (Zählungen Jahre 2010, 2015) der Straßen ist festzustellen, dass tags im Einwirkungsbereich von der Olof-Palme-Straße und der Anbindung an die B 8 (Europaring) mit Überschreitungen des jeweiligen Orientierungswertes von bis zu 3 dB(A) und nachts bis zu 8 dB(A) gerechnet werden muss. Im inneren Plangebiet wird tags der Orientierungswert von 65 dB(A) eingehalten oder unterschritten, nachts ist mit Überschreitungen bis zu 5 dB(A) zu rechnen.

Zur Konfliktvermeidung durch schützenswerte Nutzungen wird der Bebauungsplan daher im Gewerbegebiet keine Wohnungen für Betriebsinhaber oder Bereitschaftspersonal zulassen. Dennoch sind Lärmschutzmaßnahmen für die anderen schützenswerten Nutzungen im Gewerbegebiet (Büro) erforderlich.

Bei Lärmschutzmaßnahmen ist zwischen aktiven Maßnahmen (Schallschutzwände/-Wälle, lärmindernder Fahrbahnbelag, Geschwindigkeitsreduzierung) und passiven Maßnahmen (Schutzanforderungen an den Gebäudefassaden) zu unterscheiden. Generell sind aktive Maßnahmen vorzuziehen, erst wenn diese nicht möglich sind, sind passive Maßnahmen zu treffen.

Weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen gegenüber der südlich gelegenen BAB 1 können nicht Gegenstand der Planung sein, da aufgrund des erheblich tieferliegenden Plangebiets Maßnahmen nur direkt an der Autobahn und somit außerhalb des Bebauungsplans sinnvoll möglich wären. Hierzu fehlen jedoch die Anspruchsvoraussetzungen, da die Änderung im Gewerbegebiet keine neuen Schutzansprüche auslösen.

Gegenüber der östlich gelegenen B 8 ist es ähnlich. Anspruchsvoraussetzungen sind nicht gegeben. Wirkungsvoller Schallschutz kann auch hier nur durch aktiven Schallschutz an der Quelle, d. h. direkt am Fahrbahnrand erfolgen.

Insgesamt ist das Konfliktpotential zwischen Verkehrslärmbelastung und gewerblicher Nutzung relativ gering, da an gewerblich genutzte Räume nur tagsüber Schutzanforderungen zu stellen sind.

Betroffen sind in erster Linie die Nord-, Nordost- und Ostfassaden einer Randbebauung. Generell sollten Grundrisse entwickelt werden, die an den belasteten Fassaden möglichst keine Fenster von Räumen zum dauernden Aufenthalt im Sinne von DIN 4109 vorsehen.

Sind dennoch Fenster an den belasteten Fassaden notwendig, muss für passiven Schallschutz gesorgt werden. Diese Maßnahmen sollten jedoch als letztes Mittel in Betracht gezogen werden, da hiermit immer eine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität einhergeht. Im Bebauungsplan sind die ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Die exakte Festlegung der Anforderungen an die Bauteile erfolgt üblicherweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, da die Bauausführung, Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen.

Aus den genannten Sachverhalten ergeben sich für das Plangebiet folgende Planungsempfehlungen:

- Räume zum dauernden Aufenthalt sollten nach Süden und Westen angeordnet werden.



- Für Büroräume und ähnliche Nutzungen sind erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz bis hin zum Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 erforderlich. Im inneren Plangebiet reichen die Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV.

Die zulässigen Emissionen der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sollen über den Abstandserlass NRW 2007 (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, MBl. NRW 2007, S. 659) gesteuert werden.

Die auf dieser Grundlage vorgenommene Gliederung nach Betriebs- und Anlagearten lässt nur Anlagen der untersten Abstandsklasse VII (100 m Abstand) zu. Die Anlagen der Abstandsklasse VI (200 m) sind nur als Ausnahme zulässig, wenn deren Emissionsverhalten hauptsächlich durch Lärm besteht und wenn Gutachterlich nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten/Nutzungen vermieden werden bzw. durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

Die Gliederung nach Abstandserlass mit einem Mindestabstand von 100 m bezieht sich auf das Nebeneinander von reinen Wohnen und Gewerbe. Dieses trifft für den vorliegenden Fall nicht zu. Die vorgenommene Gliederung nach Abstandserlass berücksichtigt die allgemeinen Wohngebiete am Rüttersweg und Hubertusweg, das Mischgebiet am Overfeldweg und die Dauerkleingartenanlage „Feierabend e.V.“ (gemäß Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/ Olof-Palme-Straße“) sowie die östlich der B 8 und der Bahntrasse an der Windthorstraße und der Marienburger Straße und in der Kolonie südlich der BAB 1 gelegenen Wohnlagen. Mit Ausnahme der Kleingartenanlage liegen alle Nutzungen weiter als 100 m vom Plangebiet entfernt, die Schutzwirkung ist somit auf jeden Fall gegeben.

Bezogen auf die nördlich gelegene Dauerkleingartenanlage „Feierabend e.V.“ werden 100 m unterschritten. Im Abstandserlass wird für die dort aufgeführten Abstandsklassen bezüglich der Geräuschimmissionen eine Schutzempfindlichkeit allerdings nur entsprechend reinen Wohngebieten (WR) zugrunde gelegt (Richtwerte der TA Lärm 50 dB(A) tags, 35 dB(A) nachts). Kleingartenanlagen wie die o.g. Anlage „Feierabend e.V.“ sind bei den Richtwerten der TA Lärm nicht aufgeführt, hilfsweise können jedoch die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 herangezogen werden, wo für die Tages- und Nachtzeit von Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Parkanlagen ein Wert von 55 dB(A) genannt wird.

Überschlägig wird seitens des Gutachters angenommen werden, dass eine Erhöhung der zulässigen Immissionen um 5 dB(A) ungefähr eine Halbierung des Abstands erlaubt. Dies bedeutet hier, dass die in der Abstandsklasse VII (100 m erforderlicher Abstand) und als hier zulässig festgesetzten Anlagen bis zu einem Abstand von ca. 50 bis 60 m gegenüber Nutzungen mit einem Schutzbedarf entsprechend WA (55 dB(A) tags) zulässig wären. Da die nächstgelegenen Kleingärten in etwa diesen Abstand zum Plangebiet aufweisen, ist nicht mit Konflikten zu rechnen.



Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass das Plangebiet zur Entwicklung als Gewerbegebiet geeignet ist, wenn die beschriebenen Anforderungen an den Schallschutz gegen Verkehrslärm und die Steuerung des Gewerbelärms umgesetzt werden.

Aufgrund der geplanten Nutzungen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Unterschiede zwischen Planfall und Nullfall sind nicht gegeben.

#### 6.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planbereich nicht bekannt; Baudenkmäler befinden sich jenseits der Verkehrsstrassen BAB 1 und B 8 (Europaring) wie z. B. die Bayer Kolonie 2 „Anna“.

Sachgüter sind die gewerblichen Nutzungen und die vorhandenen Leitungen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

### **6.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Innerhalb der Auswirkungen der Planung sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser zu verzeichnen. Diese sind den jeweiligen Kapiteln zu entnehmen.

### **6.6 Maßnahmen zur Begegnung der nachteiligen Auswirkungen**

Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zur Kompensation sind bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben.

### **6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten als eine gewerbliche Nutzung sind nicht sinnvoll darstellbar. Sollte die angedachte gewerbliche Nutzung nicht umgesetzt werden, muss damit gerechnet werden, dass die Fläche langfristig als Brache verbleibt.

### **6.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten als eine gewerbliche Nutzung sind nicht sinnvoll darstellbar. Die Fläche ist Bestandteil des umliegenden großen Gewerbegebiets Overfeldweg/Olof-Palme-Straße. Zur Sicherung der dort angesiedelten gewerblichen Nutzungen ist mit z.B. Wohnen an dieser Stelle nicht möglich.

Auch die Verlärmung durch die angrenzenden Straßen steht einer Wohnnutzung entgegen.

### **6.9 Zusätzliche Angaben**

#### 6.9.1 Verwendete Gutachten:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Hamann & Schulte, Umweltplanung – Angewandte Ökologie, Gelsenkirchen, 24.07.2017



- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 225/II „Bürrig – südlich der Olof-Palme-Straße/Europaring“ der Stadt Leverkusen, ACB 0717 – 407974 – 1344, Accon Köln GmbH, 12.07.2017
- Ergänzende Stellungnahme Accon Köln GmbH vom 25.07.2017

#### 6.9.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen aufgetreten.

#### 6.9.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Ggf. erforderliche Überwachungsmaßnahmen sind in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu benennen.

### **6.10 Zusammenfassung**

Für den größten Teil des Baugebiets besteht bereits Bauplanungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 4/II „Olof-Palme-Straße“. Hierfür ist im Sinne der möglichen Umweltauswirkungen von einem „Bestand“ auszugehen.

Die genehmigten Nutzungen Baumarkt und Gartenmarkt werden am Standort nicht weiterbetrieben. Die eng auf die heutige Nutzung begrenzte Festsetzung von Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen Baumarkt und Gartenmarkt soll demzufolge aufgegeben werden.

Für den Planbereich wird eine gewerbliche Nutzung angestrebt. Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Der Versiegelungsgrad beträgt ca. 0,95. Der bestehenden Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ setzt eine Grundflächenzahl von 0,8 und die Überschreitung durch Versiegelung bis 0,9 zu. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 4/II „Olof-Palme-Straße“ hat die zulässige Überschreitung durch Versiegelung bis 0,95 erhöht. Diese Versiegelungsgrenze bleibt bestehen und wird auf den gesamten Geltungsbereich übertragen.

#### Artenschutz, Natur und Landschaft

Eine artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung der 1. Stufe wurde durchgeführt, es erfolgte eine Ermittlung möglicher planungsrelevanter Arten.

Ausgeschlossen werden konnte das Vorkommen von Feldlerche, Flussregenvogel, Graureiher, Heidelerche, Kiebitz, Kleinspecht, Löffelente, Mäusebusard, Nachtigall, Pirol, Rebhuhn, Schleiereule, Schwarzmilan, Steinkauz, Tafelente, Teichrohrsänger, Waldkauz, Waldohreule, Waldwasserläufer, Wiesenpieper, Zwergtaucher. Möglicherweise als Nahrungshabitat nutzen können das Gebiet die Arten Habicht, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke. Ein Vorkommen kann nicht ausgeschlossen werden für die Zwergfledermaus und die Zweifarbfledermaus.

In der durchgeführten Konfliktanalyse wurden keine Hinweise auf eine Wochenstube oder andere, größere Quartiergemeinschaften von Fledermäusen gefun-



den. Allerdings kann im Verlauf des Jahres eine Nutzung durch Fledermäuse, z. B. Zweifarbfledermäuse während der Zugzeit/Überwinterung, nicht ausgeschlossen werden. Auch Zwergfledermäuse, die i. d. R. einen Quartierverbund aus mehreren Quartieren nutzen, können die Struktur im Verlauf des Jahres nutzen. Es wurden keine Hinweise auf aktuelle Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten gefunden.

Zur Vermeidung direkter Beeinträchtigungen von Fledermäusen bei Verlust potenzieller Gebäudequartiere werden Hinweise für den Gebäudeabriss und die Beseitigung von Gehölzen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Überplanung der bereits gewerblich genutzten Flächen am Böschungsfuß zur „Olof-Palme-Straße“ durch den Bebauungsplan Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ stellt einen Eingriff gegenüber dem gegebenen Planungsrecht des Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ dar. Die Kompensation wird in den Grunderwerbsvertrag der Flächen einbezogen.

Im Bebauungsplan wird die öffentliche Verkehrsfläche der Stichstraße dergestalt erweitert, dass eine Wendeanlage errichtet werden kann. Durch diese Wendeanlage erfolgt ein minimaler Eingriff von ca. 2,5 m<sup>2</sup> Größe in die bisherige straßenbegleitende öffentliche Grünfläche. Wegen der geringen Größe des Eingriffs wird auf einen ökologischen Ausgleich verzichtet.

Wesentliche Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten sowie auf Tiere und Pflanzen sind bei Beachtung der Planungshinweise und der Kompensationsanforderungen nicht zu erwarten.

### Boden

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Natürliche Böden stehen im Plangebiet nicht an. Die hohe Versiegelung ist bereits zulässig und vorhanden. Die Überplanung der bereits gewerblich genutzten Flächen am Böschungsfuß zur „Olof-Palme-Straße“ durch den Bebauungsplan Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ stellt einen Eingriff gegenüber dem gegebenen Planungsrecht des Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ dar. Die Kompensation wird in den Grunderwerbsvertrag der Flächen einbezogen.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

### Wasser

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone und nicht innerhalb eines Hochwasserschutz- oder eines Überschwemmungsgebiets.

Durch die Planung wird die Versiegelung nicht verändert (siehe hierzu Punkt „Boden“). Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser einschließlich der vorhandenen Niederschlagswasserversickerung für die Dachflächenwässer sind nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen im Planfall entsprechen voraussichtlich den Auswirkungen im Nullfall.

### Klima/Luft

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Verkehrsinsel, die durch stark frequentierte, z. T. überregionale Verkehrswege gebildet wird. Von einer erheblichen Vorbelastung der Luft muss daher in diesem Bereich ausgegangen werden. Aufgrund vorliegender Erfahrungswerte ist hier sogar eine Überschreitung des Langzeitgrenzwerts gemäß 39. BImSchV für Stickstoffoxid (NO<sub>2</sub>) nicht auszuschließen. Es ist daher wichtig, keinen dauerhaften Aufenthalt von Menschen (Wohnen) im Gebiet zuzulassen. Die vorgesehene gewerbliche Nutzung (ohne Betriebswohnen) ist daher unproblematisch.

Zur Vermeidung von punktueller Überwärmungen erfolgen Festsetzungen zur Begrünung der Stellplatzanlagen und zur Begrünung der Gebäude von mindestens 50% der Flachdachflächen und von mindestens 20% der Fassadenflächen. Auf die Festsetzung der Begrünung von Dachflächen und Fassaden bei den Bestandsgebäuden – sofern keine wesentlichen baulichen Änderungen erfolgen - wird verzichtet.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut sind nicht gegeben.

### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch das umgebende Gewerbegebiet und die Verkehrsstrassen geprägt. Eine Veränderung ist hierzu durch die Planungsinhalte nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht gegeben.

### Mensch

Da das Plangebiet in Einwirkungsbereich der BAB 1, der B 8 (Europaring) und der innerstädtischen Hauptverkehrsstraße Olof-Palme-Straße liegt, sind erhebliche Verkehrslärmimmissionen zu erwarten.

Die Geräuschbelastung durch Verkehrslärm ist am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets am höchsten. Im inneren Plangebiet nimmt die Lärmbelastung etwas ab, ohne jedoch deutlich zu sinken. Insgesamt ist von einem für ein Gewerbegebiet mäßig belasteten Gebiet auszugehen.

Als Ergebnis der Verkehrslärmberechnung auf der Grundlage aktueller Verkehrsbelastungen der Straßen ist festzustellen, dass tags im Einwirkungsbereich von der Olof-Palme-Str. und der Anbindung an den Europaring mit Überschreitungen des jeweiligen Orientierungswertes von bis zu 3 dB(A) und nachts bis zu 8 dB(A) gerechnet werden muss. Im inneren Plangebiet wird tags der Orientierungswert von 65 dB(A) eingehalten oder unterschritten, nachts ist mit Überschreitungen bis zu 5 dB(A) zu rechnen.

Zur Konfliktvermeidung im Bereich Lärm sowie Luft durch schützenswerte Nutzungen wird der Bebauungsplan im Gewerbegebiet keine Wohnungen für Betriebsinhaber oder Bereitschaftspersonal zulassen. Es sind Lärmschutzmaßnahmen für die anderen zulässigen schützenswerten Nutzungen im Gewerbegebiet (Büro) erforderlich.

Bei Lärmschutzmaßnahmen ist zwischen aktiven Maßnahmen (Schallschutzwände/-Wälle, Lärmindernder Fahrbahnbelag, Geschwindigkeitsreduzierung) und passiven Maßnahmen (Schutzanforderungen an den Gebäudefassaden) zu



unterschieden. Generell sind aktive Maßnahmen vorzuziehen, erst wenn diese nicht möglich sind, sind passive Maßnahmen zu treffen.

Weitergehende passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber der südlich gelegenen BAB 1 können nicht Gegenstand der Planung sein, da aufgrund des erheblich tieferliegenden Plangebiets Maßnahmen nur direkt an der Autobahn und somit außerhalb des Bebauungsplans sinnvoll möglich wären. Hierzu fehlen jedoch die Anspruchsvoraussetzungen, da die Änderung im Gewerbegebiet keine neuen Schutzansprüche auslösen.

Gegenüber der östlich gelegenen B 8 ist es ähnlich. Anspruchsvoraussetzungen sind nicht gegeben. Wirkungsvoller Schallschutz kann auch hier nur durch passiven Schallschutz an der Quelle, d.h. direkt am Fahrbahnrad wirkungsvoll erfolgen. Auch zu der höher liegenden Olof-Palme-Straße kann im Gebiet kein sinnvoller aktiver Schallschirm errichtet werden.

Insgesamt ist das Konfliktpotential zwischen Verkehrslärmbelastung und gewerblicher Nutzung relativ gering, da an gewerblich genutzte Räume nur tagsüber Schutzanforderungen zu stellen sind. Betroffen sind in erster Linie die Nord-, Nordost- und Ostfassaden einer Randbebauung. Generell sollten Grundrisse entwickelt werden, die an den belasteten Fassaden möglichst keine Fenster von Räumen zum dauernden Aufenthalt im Sinne von DIN 4109 vorsehen.

Sind dennoch Fenster an den belasteten Fassaden notwendig, muss für passiven Schallschutz gesorgt werden. Diese Maßnahmen sollten jedoch als letztes Mittel in Betracht gezogen werden, da hiermit immer eine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität einhergeht. Im Bebauungsplan sind die ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Die zulässigen Emissionen der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sollen über den Abstandserlass NRW 2007 (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, MBI. NRW 2007, S. 659) gesteuert werden.

Die auf dieser Grundlage vorgenommene Gliederung nach Betriebs- und Anlagearten lässt nur Anlagen der untersten Abstandsklasse VII (100 m Abstand) zu. Die Anlagen der Abstandsklasse VI (200 m) sind nur als Ausnahme zulässig, wenn deren Emissionsverhalten hauptsächlich durch Lärm besteht und wenn Gutachterlich nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten/Nutzungen vermieden werden bzw. durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

Die Gliederung nach Abstandserlass mit einem Mindestabstand von 100 m bezieht sich auf das Nebeneinander von reinen Wohnen und Gewerbe. Dieses trifft für den vorliegenden Fall nicht zu. Die vorgenommene Gliederung nach Abstandserlass berücksichtigt die allgemeinen Wohngebiete am Rüttersweg und Hubertusweg, das Mischgebiet am Overfeldweg und die Dauerkleingartenanlage „Feierabend e.V.“ (gemäß Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/ Olof-Palme-Straße“) sowie die östlich der B 8 und der Bahntrasse an der Windthorstraße und der Marienburger Straße und in der Kolonie südlich der BAB 1 gelegenen Wohnlagen. Mit Ausnahme der Kleingartenanlage

liegen alle Nutzungen weiter als 100 m vom Plangebiet entfernt, die Schutzwirkung ist somit auf jeden Fall gegeben.

Bezogen auf die nördlich gelegene Dauerkleingartenanlage „Feierabend e.V.“ werden 100 m unterschritten. Im Abstandserlass wird für die dort aufgeführten Abstandsklassen bezüglich der Geräuschemissionen eine Schutzempfindlichkeit allerdings nur entsprechend reinen Wohngebieten (WR) zugrunde gelegt (Richtwerte der TA Lärm 50 dB(A) tags, 35 dB(A) nachts). Kleingartenanlagen wie die o.g. Anlage „Feierabend e.V.“ sind bei den Richtwerten der TA Lärm nicht aufgeführt, hilfsweise können jedoch die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 herangezogen werden, wo für die Tages- und Nachtzeit von Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Parkanlagen ein Wert von 55 dB(A) genannt wird.

Überschlägig wird seitens des Gutachters angenommen werden, dass eine Erhöhung der zulässigen Immissionen um 5 dB(A) ungefähr eine Halbierung des Abstands erlaubt. Dies bedeutet hier, dass die in der Abstandsklasse VII (100 m erforderlicher Abstand) und als hier zulässig festgesetzten Anlagen bis zu einem Abstand von ca. 50 bis 60 m gegenüber Nutzungen mit einem Schutzbedarf entsprechend WA (55 dB(A) tags) zulässig wären. Da die nächstgelegenen Kleingärten in etwa diesen Abstand zum Plangebiet aufweisen, ist nicht mit Konflikten zu rechnen.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass das Plangebiet zur Entwicklung als Gewerbegebiet geeignet ist. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Menschen zu verzeichnen, wenn die beschriebenen Anforderungen an den Schallschutz umgesetzt werden.

#### Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planbereich nicht bekannt; Baudenkmäler befinden sich jenseits der Verkehrsstrassen BAB 1 und B 8 (Europaring) wie z. B. die Bayer Kolonie 2 „Anna“. Sachgüter sind die gewerblichen Nutzungen und die vorhandenen Leitungen. Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten, Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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

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

Eine artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung der 1. Stufe wurde durchgeführt, es erfolgte eine Ermittlung möglicher planungsrelevanter Arten.

Ausgeschlossen werden konnte das Vorkommen von Feldlerche, Flussregenpfeifer, Graureiher, Heidelerche, Kiebitz, Kleinspecht, Löffelente, Mäusebusard, Nachtigall, Pirol, Rebhuhn, Schleiereule, Schwarzmilan, Steinkauz, Tafelente, Teichrohrsänger, Waldkauz, Waldohreule, Waldwasserläufer, Wiesenpieper, Zwergtaucher. Möglicherweise als Nahrungshabitat nutzen können das Gebiet die Arten Habicht, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke. Ein Vorkommen

kann nicht ausgeschlossen werden für die Zwergfledermaus und die Zweifarbfledermaus.

In der durchgeführten Konfliktanalyse wurden keine Hinweise auf eine Wochenstube oder andere, größere Quartiergemeinschaften von Fledermäusen gefunden. Allerdings kann im Verlauf des Jahres eine Nutzung durch Fledermäuse, z. B. Zweifarbfledermäuse während der Zugzeit/Überwinterung, nicht ausgeschlossen werden. Auch Zwergfledermäuse, die i. d. R. einen Quartierverbund aus mehreren Quartieren nutzen, können die Struktur im Verlauf des Jahres nutzen. Es wurden keine Hinweise auf aktuelle Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten gefunden.

Zur Vermeidung direkter Beeinträchtigungen von Fledermäusen bei Verlust potenzieller Gebäudequartiere werden Hinweise für den Gebäudeabriss und die Beseitigung von Gehölzen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Veränderung gegenüber den zeichnerischen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ stellt die Erweiterung des Gewerbegebiets um Flächen am Fuß der Böschung zur „Olof-Palme-Straße“ dar. Diese Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt, sie sind im engeren funktionalen Sinne der Straßenverkehrsfläche als Straßenbegleitgrün zuzuordnen. Die (nicht im Geltungsbereich liegenden) Böschungen sind begrünt und teilweise mit Bäumen und Gehölzen bestanden. Hier erfolgen keine Eingriffe.

Die Flächen am Böschungsfuß mit einer Größe von ca. 684 m<sup>2</sup> waren bereits in der Vergangenheit durch den Gartenmarkt als Abstell- und Ausstellungsflächen genutzt und zu diesem Zweck von der Stadt Leverkusen gepachtet. Die Flächen bilden im Wesentlichen den 8,0 m breiten Schutzstreifen der darunterliegenden Trinkwassertransportleitung mit 600 mm Nennweite. Daher dürfen diese Flächen nicht überbaut werden, es sind aber gleichzeitig auch keine intensive Begrünung und keine Anpflanzung von Bäumen oder größeren Gehölzen möglich. Die Fläche wurde bereits nach Rechtskraft des Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“, zur Hälfte als Straßenbegleitgrün in Form von Intensivrasenfläche und zur anderen Hälfte (neben der Halle des Gartenmarkts) als versiegelte Fläche durch den Gartenmarkt genutzt. Die vollständige Versiegelung erfolgte in den Jahren nach dem Abschluss des Pachtvertrages mit Nutzungsvereinbarung. Der Eingriff erfolgte somit mit Wissen und Billigung der Stadt Leverkusen, Kompensationsmaßnahmen wurden nicht vereinbart. Die Fläche soll durch den bisherigen Pächter erworben werden.

Die Überplanung der Flächen durch den Bebauungsplan Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ stellt somit einen Eingriff gegenüber dem gegebenen Planungsrecht des Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ dar. Dieser Eingriff wird jedoch nur für die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans unversiegelten Bereich bewertet. Die Eingriffsfläche wird daher mit ca. 350 m<sup>2</sup> angenommen.

Zur rechnerischen Festlegung des Eingriffes wird für die Flächen die Wertigkeit auf der Grundlage der Arbeitshilfe der LANUV „Numerische Bewertung von Bio-





toptypen für die Bauleitplanung, März 2008“ ermittelt. Die Flächen stellen sich als „2. Begleitvegetation, 2.2 Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand“ dar, denen ein Grundwert von 2 Punkten zugeordnet wird. Der Flächenwert beträgt somit  $350 \text{ m}^2 \times 2 \text{ Punkte} = 700 \text{ Punkte}$ .

Innerhalb der intensiv genutzten Gewerbegebietsfläche kann keine Kompensation des Eingriffes stattfinden. Da keine Ausgleichsflächen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen, muss die Kompensation durch eine entsprechende Ersatzgeldzahlung erfolgen.

Die Ermittlung der Höhe dieser Ersatzgeldzahlung und die Vereinbarung mit dem Eigentümer zur Zahlung erfolgen bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ und werden in den Grunderwerbsvertrag der Flächen einbezogen.

Im Bebauungsplan wird die öffentliche Verkehrsfläche der Stichstraße dergestalt erweitert, dass eine Wendeanlage errichtet werden kann. Durch diese Wendeanlage erfolgt ein minimaler Eingriff von ca.  $2,5 \text{ m}^2$  Größe in die bisherige straßenbegleitende öffentliche Grünfläche. Wegen der geringen Größe des Eingriffs wird auf einen ökologischen Ausgleich verzichtet.

Da das Plangebiet in Einwirkungsbereich der BAB 1, der B 8 (Europaring) und der innerstädtischen Hauptverkehrsstraße Olof-Palme-Straße liegt, sind Verkehrslärmimmissionen zu erwarten.

Die Geräuschbelastung durch Verkehrslärm ist am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets am höchsten. Im inneren Plangebiet nimmt die Lärmbelastung etwas ab, ohne jedoch deutlich zu sinken. Insgesamt ist von einem für ein Gewerbegebiet mäßig belasteten Gebiet auszugehen.

Als Ergebnis der Verkehrslärmberechnung auf der Grundlage aktueller Verkehrsbelastungen der Straßen ist festzustellen, dass tags im Einwirkungsbereich von der Olof-Palme-Str. und der Anbindung an den Europaring mit Überschreitungen des jeweiligen Orientierungswertes von bis zu 3 dB(A) und nachts bis zu 8 dB(A) gerechnet werden muss. Im inneren Plangebiet wird tags der Orientierungswert von 65 dB(A) eingehalten oder unterschritten, nachts ist mit Überschreitungen bis zu 5 dB(A) zu rechnen.

Zur Konfliktvermeidung im Bereich Lärm sowie Luft durch schützenswerte Nutzungen wird der Bebauungsplan im Gewerbegebiet keine Wohnungen für Betriebsinhaber oder Bereitschaftspersonal zulassen. Es sind Lärmschutzmaßnahmen für die anderen zulässigen schützenswerten Nutzungen im Gewerbegebiet (Büro) erforderlich.

Bei Lärmschutzmaßnahmen ist zwischen aktiven Maßnahmen (Schallschutzwände/-Wälle, Lärmmindernder Fahrbahnbelag, Geschwindigkeitsreduzierung) und passiven Maßnahmen (Schutzanforderungen an den Gebäudefassaden) zu unterscheiden. Generell sind aktive Maßnahmen vorzuziehen, erst wenn diese nicht möglich sind, sind passive Maßnahmen zu treffen.

Weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen gegenüber der südlich gelegenen BAB 1 können nicht Gegenstand der Planung sein, da aufgrund des erheblich tieferliegenden Plangebiets Maßnahmen nur direkt an der Autobahn und somit außerhalb des Bebauungsplans sinnvoll möglich wären. Hierzu fehlen

jedoch die Anspruchsvoraussetzungen, da die Änderung im Gewerbegebiet keine neuen Schutzansprüche auslösen.

Gegenüber der östlich gelegenen B 8 ist es ähnlich. Anspruchsvoraussetzungen sind nicht gegeben. Wirkungsvoller aktiver Schallschutz kann auch hier nur durch passiven Schallschutz an der Quelle, d.h. direkt am Fahrradring erfolgsvoll erfolgen. Auch zu der höher liegenden Olof-Palme-Straße kann im Gebiet kein sinnvoller aktiver Schallschirm errichtet werden.

Insgesamt ist das Konfliktpotential zwischen Verkehrslärmbelastung und gewerblicher Nutzung relativ gering, da an gewerblich genutzte Räume nur tagsüber Schutzanforderungen zu stellen sind. Betroffen sind in erster Linie die Nord-, Nordost- und Ostfassaden einer Randbebauung. Generell sollten Grundrisse entwickelt werden, die an den belasteten Fassaden möglichst keine Fenster von Räumen zum dauernden Aufenthalt im Sinne von DIN 4109 vorsehen.

Sind dennoch Fenster an den belasteten Fassaden notwendig, muss für passiven Schallschutz gesorgt werden. Diese Maßnahmen sollten jedoch als letztes Mittel in Betracht gezogen werden, da hiermit immer eine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität einhergeht. Im Bebauungsplan sind die ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Die zulässigen Emissionen der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sollen über den Abstandserlass NRW 2007 (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, MBI. NRW 2007, S. 659) gesteuert werden.

Die auf dieser Grundlage vorgenommene Gliederung nach Betriebs- und Anlagentypen lässt nur Anlagen der untersten Abstandsklasse VII (100 m Abstand) zu. Die Anlagen der Abstandsklasse VI (200 m) sind nur als Ausnahme zulässig, wenn deren Emissionsverhalten hauptsächlich durch Lärm besteht und wenn Gutachterlich nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten/Nutzungen vermieden werden bzw. durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

Die Gliederung nach Abstandserlass mit einem Mindestabstand von 100 m bezieht sich auf das Nebeneinander von reinen Wohnen und Gewerbe. Dieses trifft für den vorliegenden Fall nicht zu. Die vorgenommene Gliederung nach Abstandserlass berücksichtigt die allgemeinen Wohngebiete am Rüttersweg und Hubertusweg, das Mischgebiet am Overfeldweg und die Dauerkleingartenanlage „Feierabend e.V.“ (gemäß Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/ Olof-Palme-Straße“) sowie die östlich der B 8 und der Bahntrasse an der Windthorstraße und der Marienburger Straße und in der Kolonie südlich der BAB 1 gelegenen Wohnlagen. Mit Ausnahme der Kleingartenanlage liegen alle Nutzungen weiter als 100 m vom Plangebiet entfernt, die Schutzwirkung ist somit auf jeden Fall gegeben.

Bezogen auf die nördlich gelegene Dauerkleingartenanlage „Feierabend e.V.“ werden 100 m unterschritten. Im Abstandserlass wird für die dort aufgeführten Abstandsklassen bezüglich der Geräuschmissionen eine Schutzempfindlichkeit allerdings nur entsprechend reinen Wohngebieten (WR) zugrunde gelegt



(Richtwerte der TA Lärm 50 dB(A) tags, 35 dB(A) nachts). Kleingartenanlagen wie die o.g. Anlage „Feierabend e.V.“ sind bei den Richtwerten der TA Lärm nicht aufgeführt, hilfsweise können jedoch die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 herangezogen werden, wo für die Tages- und Nachtzeit von Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Parkanlagen ein Wert von 55 dB(A) genannt wird.

Überschlägig wird seitens des Gutachters angenommen werden, dass eine Erhöhung der zulässigen Immissionen um 5 dB(A) ungefähr eine Halbierung des Abstands erlaubt. Dies bedeutet hier, dass die in der Abstandsklasse VII (100 m erforderlicher Abstand) und als hier zulässig festgesetzten Anlagen bis zu einem Abstand von ca. 50 bis 60 m gegenüber Nutzungen mit einem Schutzbedarf entsprechend WA (55 dB(A) tags) zulässig wären. Da die nächstgelegenen Kleingärten in etwa diesen Abstand zum Plangebiet aufweisen, ist nicht mit Konflikten zu rechnen.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass das Plangebiet zur Entwicklung als Gewerbegebiet geeignet ist, wenn die beschriebenen Anforderungen an den Schallschutz umgesetzt werden.

## 8. Bodenordnung

Die Flächen befinden sich im Eigentum bzw. Erbbaurecht derjenigen, die den Bebauungsplan betreiben oder der Stadt Leverkusen.

Für die Herstellung einer Wendeanlage am südlichen Ende des Erschließungsstichs werden private Flächen in Anspruch genommen. Die Eigentümer / Erbbauberechtigten verpflichten sich in einem städtebaulichen Vertrag, Teile aus den Flurstücken 927 und 928, Flur 19, Gemarkung Bürrig, unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt zu übertragen. Für untergeordnete, bereits versiegelte Teilflächen am nördlichen Rand (ehemals festgesetzte öffentliche Grünflächen) wird weiterhin ein Flächenerwerb durch die Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten angestrebt. Dies betrifft anteilig Flächen des Flurstücks 934, Flur 19, Gemarkung Bürrig. Im Grunderwerbsvertrag werden auch die Ersatzzahlungen zur Kompensation zu regeln sein. Die Flächen wurden in den Geltungsbereich einbezogen und dem Gewerbegebiet zugeordnet.

## 9. Flächenbilanz

<b>Plangebiet</b>	<b>ca. 19.027</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiet	ca. 17.895	m <sup>2</sup>
(davon Erweiterung)	(664)	m <sup>2</sup>
(davon Verringerung durch öffentliche Verkehrsfläche)	(87)	m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Straßenbegleitgrün	ca. 1.132	m <sup>2</sup>



## 10. Kosten

Mit der Stadt Leverkusen wurde durch die Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigten eine Planungsvereinbarung zur Kostenträgerschaft der Planung und der Gutachten abgeschlossen.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages werden die Investoren dazu verpflichtet, eine den heutigen Anforderungen entsprechende und der künftigen Entwicklung als Standort mit mehreren Unternehmen angemessene Erschließung herzustellen. Die Planungs- und Herstellungskosten sind für die Stadt Leverkusen kostenneutral und werden von der Eigentümerschaft getragen.

Für die Herstellung der öffentlichen Verkehrserschließung in Form einer Wendeanlage verpflichten sich die Vorhabenträger dazu, Teile aus den Flurstücken 927 und 928, Flur 19, Gemarkung Bürrig, welche sich im privaten Eigentum befinden, unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt zu übertragen. Hierfür ist mit dem Fachbereich Liegenschaften der Stadt Leverkusen ein Straßenlandübertragungsvertrag zu schließen.

Die Umsetzung der Baumaßnahmen für die vorgesehene Erschließungsanlage und deren Entwässerung wird in einem nachgelagerten Erschließungsvertrag geregelt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 225/II werden rechtsverbindliche Bebauungspläne überplant. Die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen gemäß §§ 39 ff. BauGB, die bei der Überplanung des Bebauungsplans Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ und des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 4/II „Olof-Palme-Straße“ entstehen könnten, werden auf Grundlage des o.g. städtebaulichen Vertrages ausgeschlossen.

## 11. Verfahren

Als Verfahrensschritte des Bebauungsplans Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ (und der 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren) wurden 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 aus der frühzeitigen Beteiligung sind diese – soweit möglich und erforderlich – in der weiteren Planung berücksichtigt worden. Die Fachgutachten (Immissionsschutz, Artenschutz) wurden in die Planung aufgenommen.

Im weiteren Verfahren schloss sich die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf (und parallel zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes) an.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden vom 17.10.2017 bis einschließlich 22.11.2017 durchgeführt.



Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet, Stellungnahmen und Vorschläge zur Abwägung erarbeitet.

Für den Beschluss zur Satzung wird eine Vorlage erarbeitet und dem Bürger- und Umweltausschuss, dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen, dem Bezirk II sowie dem RAT vorgelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Entwurf wurde auf Grund der Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung zum Auslegungsbeschluss modifiziert, wobei die Funktionsfähigkeit der gewerblichen Grundstücke auch mit dem Gebäudebestand erhalten bleibt. Teile der Böschungsflächen wurden aus dem Geltungsbereich entlassen.

Mit dem Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 177/II „Baumarkt und Gartencenter Olof-Palme-Straße“ in Leverkusen-Bürrig eingestellt. Dieser Beschluss wurde am 27.03.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Leverkusen, 14.12.2017

gez. Petra Cremer  
Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung

gez. Terlinden  
Stadt Leverkusen  
Fachbereich Umwelt