



**Stadt Leverkusen**

**17. Änderung des Flächennutzungsplanes  
für den Bereich Wiesdorf „südlich Manforter Straße“**

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

Stand 10.10.2018

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung - 61

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Zur Pumpstation 1, 42781 Haan

## Inhalt

<b>Teil A Begründung</b>	<b>3</b>
1. Geltungsbereich und Verfahren	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Bestandsnutzung	3
1.3 Verfahren	3
2. Planungsanlass und Planungsziele	3
3. Planungsbindungen	4
3.1 Regionalplan	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Landschaftsplan	4
3.4 Schutzgebiete	5
3.5 Bestehendes Planungsrecht	5
3.6 Sonstige Bindungen	5
4. Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung	9
5. Geplante Darstellung	9
6. Vorhabenalternativen	9
<b>Teil B Umweltbericht</b>	<b>11</b>
1. Umweltprüfung/Umweltbericht	11
1.1 Verfahrensstand	11
1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz	11
1.3 Schutzgut Boden	12
1.4 Schutzgut Wasser	13
1.5 Schutzgut Klima/Luft	13
1.6 Schutzgut Landschaftsbild	14
1.7 Schutzgut Mensch	14
1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
1.9 Wechselwirkungen	16

## **Teil A Begründung**

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

#### **1.1 Geltungsbereich**

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „südlich Manforter Straße“ liegt im Stadtteil Leverkusen-Wiesdorf. Das Plangebiet wird im Norden durch die Manforter Straße (L 290), im Osten durch die Körnerstraße, im Süden durch die Gustav-Freytag-Straße bzw. die rückwärtigen Gärten der Grundstücke an der Gustav-Freytag-Straße sowie im Westen durch die Manforter Straße (L 290) und den angrenzenden Grünstreifen abgegrenzt.

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 1,03 ha.

#### **1.2 Bestandsnutzung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet überwiegend als „Gewerbegebiet eingeschränkt (GE\*)“ sowie einen kleineren Bereich im Süden als Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung dar. Ferner ist im Osten des Änderungsgebietes eine Symboldarstellung für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ enthalten.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend wohnbaulich genutzt, kirchliche Nutzungen im planungsrechtlichen Sinne bestehen in einem untergeordneten Rahmen. Gewerbliche Nutzungen sind nicht vorzufinden. Insbesondere der südliche Teil des Plangebietes stellt sich als unbebaute, jedoch teilversiegelte Brachfläche mit teilweisem Sukzessionsbewuchs dar.

#### **1.3 Verfahren**

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

### **2. Planungsanlass und Planungsziele**

Die innerstädtische, teils brachliegende Fläche soll gemäß dem Leitbild der Innenentwicklung reaktiviert werden, um dem Bedarf der Wohnraumnachfrage in Leverkusen gerecht zu werden. Ziel und Zweck der Planung ist es, das Entwicklungspotenzial der zentrumsnahen Fläche aufzugreifen und die in der Umgebung befindliche Wohnbebauung zu arrondieren sowie um weitere, das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen zu ergänzen. Die geplante Bebauung folgt somit einer nachhaltigen Siedlungsrevitalisierung, die dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ folgt, und den Neubau auf unbebauten Flächen meidet. Das Planungsziel Wohnbaufläche setzt die bestehende Wohnnutzung des als Wohnbaufläche dargestellten Wohngebietes in der Umgebung des Plangebietes fort.

Trotz der geplanten wohnbaulichen Entwicklung im Plangebiet besteht in Leverkusen weiterhin ein Bedarf an Gewerbeflächen. Daher wurden im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens die aus dem wohnbaulichen Umfeld einhergehenden Restriktionen für eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet untersucht. Dabei wurde gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung Leverkusen (WfL) festgestellt, dass die Einschränkungen für das Gewerbegebiet als erheblich einzustufen sind, so dass eine sinnvolle Vermarktung dieser Flächen im Plangebiet nicht erfolgen kann. Im Stadtgebiet von Leverkusen soll im Gegenzug ein derzeit als Mischgebiet ausgewiesener Bereich, der jedoch nicht der Wohnbebauung zugeführt werden kann, künftig als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Planungen dazu werden in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden. Gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) soll parallel zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan Nr. 224/I „Wiesdorf – zwischen Manforter Straße, Körnerstraße und Gustav-Freytag-Straße“ (vgl. Vorlage Nr. 2018/2429) aufgestellt werden. Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen, eine marktgerechte Bebaubarkeit des Geländes herbeizuführen und eine wohnbauliche Entwicklung in die Planung und die Gegebenheiten zu integrieren. Die Wohnbauflächen sollen als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

### **3. Planungsbindungen**

#### **3.1 Regionalplan**

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

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet überwiegend als „Gewerbegebiet eingeschränkt (GE\*)“ sowie einen kleineren Bereich im Süden als Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung dar. Ferner ist im Osten des Änderungsgebietes eine Symboldarstellung für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ enthalten.

#### **3.3 Landschaftsplan**

Der Planbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des gültigen Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen von 1987.

Westlich verläuft angrenzend an den Geltungsbereich das Landschaftsschutzgebiet LSG 2.2-7 „Grünflächen am Friesenweg, an der Heidehöhe und der Gustav-

Freitag-Straße“ mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung von Grünflächen“. Die im Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes dargestellten Schutzzwecke werden durch die vorliegende Planung jedoch nicht berührt.

Der Landschaftsplan der Stadt Leverkusen wird derzeit neu aufgestellt. Der Vorentwurf des Landschaftsplanes von 2012 (Festsetzungskarte West) erweitert das o. g. Landschaftsschutzgebiet nach Osten und stellt die Flächen als „städtebaulicher Außenbereich ohne Schutzstatus“ dar. Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes erstreckt sich nach dem vorliegenden Vorentwurf damit auch über eine Teilfläche des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Im Zuge des weiteren Verfahrens zur Aufstellung des Landschaftsplanes wird eine Zurücknahme des Landschaftsschutzgebiets gemäß § 20 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) vorgenommen und die künftige Festsetzungskarte zum Landschaftsplan korrigiert.

### **3.4 Schutzgebiete**

Das Plangebiet wird von keinem Schutzgebiet auf EU- und/oder nationaler Ebene tangiert. Ferner befindet sich dort keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche und das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten Fauna-Flora-Habitat- oder Vogelschutzgebietes und befindet sich außerhalb einer 300 m Wirkzone.

### **3.5 Bestehendes Planungsrecht**

Für den Bereich des Plangebietes liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt derzeit im Sinne des § 34 BauGB (unbepannter Innenbereich).

### **3.6 Sonstige Bindungen**

#### **3.6.1 Biotopverbund**

Biotopverbundflächen sind im Plangebiet sowie in dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

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

Das Plangebiet liegt im Umfeld des CHEMPARK Leverkusen. Der Betriebsbereich des CHEMPARK stellt einen Betrieb im Sinne der Seveso-III-Richtlinie dar (Störfallbetrieb). Gemäß Artikel 13 Abs. 1 der Seveso-III-Richtlinie bzw. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind angemessene Sicherheitsabstände zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu berücksichtigen. Die Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie in deutsches Recht ist erst nach dem Beschluss des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes erfolgt. Das Abstandsgebot ist nun in Art. 13 Seveso-III-Richtlinie enthalten (zuvor Art. 12 Seveso-II-Richtlinie).

Die Stadt Leverkusen hat daher – noch auf Grundlage der Vorgänger-Richtlinie –

durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (TÜV Rheinland) ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept erarbeiten lassen, welches im September 2015 durch den Rat der Stadt als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Die verbindliche Umsetzung erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB über die Bauleitplanung und sonstige städtebauliche Instrumente.

Gemäß dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept befindet sich das Plangebiet innerhalb der Planungszone 2 des ermittelten angemessenen Sicherheitsabstandes zum CHEMPARK Leverkusen. Um zu untersuchen, ob mit der vorliegenden Planung eine Konflikterhöhung einhergeht, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch den TÜV Rheinland eine gutachterliche Risikobetrachtung durchgeführt.

Die Risikobetrachtung konstatiert auf Grundlage des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes und der einschlägigen Fachgesetze, dass als schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) insbesondere Wohnnutzungen zu nennen sind. Gleichwohl ist die Empfindlichkeit bei Versammlungsstätten (z. B. kirchliche Nutzungen oder Veranstaltungsräume) und gewerblichen Nutzungen mit hohem (wechselndem) Publikumsverkehr (z. B. Einkaufszentren) aus Sicht der Störfallvorsorge höher anzusiedeln, da bei Wohnnutzern oder Gewerbebetrieben mit geringem bzw. keinem Publikumsverkehr mit weiterreichender Informationsmöglichkeit und der deutlich höheren Wahrnehmung des Gefahrenumfeldes ein geringeres Risiko im Seveso-Ereignisfall entgegen steht. Im Plangebiet sollen aus gutachterlicher Sicht zur Risikominderung keine öffentlichen Kinderspielflächen oder öffentlich genutzte Grünflächen vorgesehen werden, da damit ein längerer Aufenthalt im Freien zu einer Risikoerhöhung im Seveso-Ereignisfall einhergeht.

Mit der vorliegenden 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die bisherigen Darstellungen eines eingeschränkten Gewerbegebietes, einer Grünfläche sowie der kirchlichen Anlagen (Gemeinbedarf) zurückgenommen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden. Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 224/I „Wiesdorf - zwischen Manforter Straße, Körnerstraße und Gustav-Freytag-Straße“ weitere Festsetzungen zur Nutzungseinschränkung zu treffen, um eine Risikominimierung im Seveso-Ereignisfall erzielen zu können.

Die gutachterliche Risikobetrachtung stellt umfassend dar, dass es sich mit Umsetzung der Planung nicht um eine Seveso-kritische neue Entwicklung handelt. Eine neue Entwicklung, so auch ein neues (erstmaliges) Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an den Störfallbetrieb, wird durch die vorliegende Planung nicht ausgelöst.

#### Betrachtung der Ansiedlungsvoraussetzungen und sozioökonomische Faktoren

Gemäß dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept sind schutzbedürftige Neuan siedlungen im angemessenen Abstand auch weiterhin möglich, obwohl sich

dadurch ein bestehender störfallrechtlich unerwünschter Zustand weiter verfestigen kann. Bei der Betrachtung der Zulässigkeit und der Voraussetzungen zur Entwicklung von schutzbedürftigen Nutzungen in der Planungszone 2 stehen demzufolge den sogenannten störfallspezifischen Faktoren die sozioökonomischen Faktoren gegenüber.

Die Darstellung einer Wohnbaufläche ist als schutzbedürftige Nutzung i. S. d. Art. 13 Abs. 1 Seveso-III-Richtlinie einzustufen. Damit eine schutzbedürftige Nutzung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands zum CHEMPARK Leverkusen zugelassen werden kann, müssen gemäß dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept verschiedene Ansiedlungsvoraussetzungen erfüllt werden:

- Sozioökonomische Faktoren müssen für die Zulassung streiten.
- Der Gebietscharakter muss gewahrt bleiben.
- Es darf nicht zur Schaffung einer neuen Gemengelage oder zu einem erstmaligen Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an den Betriebsbereich kommen.
- Die Anzahl der von einem Störfall betroffenen Personen darf sich nicht (signifikant) erhöhen.
- Am Vorhaben sind technische/organisatorische Schutzmaßnahmen umzusetzen.

Durch den TÜV Rheinland wurde vor diesem Hintergrund eine Risikobetrachtung zum Bebauungsplan durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

- Durch die geplante Nutzung bleibt der Gebietscharakter gewahrt.
- Da bereits Wohnbebauung vorhanden ist, führt die Ansiedlung weiterer Wohngebäude nicht zu einer erstmaligen Realisierung schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft des CHEMPARK Leverkusen. Ein erstmaliges (räumliches) Heranrücken an den Betriebsbereich liegt nicht vor.
- Eine deutliche Verminderung des derzeit bestehenden nutzungsbedingten Risikos lässt sich durch den Ausschluss von Nutzungen mit Publikumsverkehr (Versammlungsstätten u. ä.) erreichen.
- Die Grundlage für eine Risikominimierung wird im Bebauungsplan durch Nutzungseinschränkungen (Ausschluss publikumsintensiver Nutzungen) gelegt. In dem bzw. den folgenden Baugenehmigungsverfahren können im Rahmen eines objektbezogenen Schutzkonzeptes die baulichen bzw. technischen und organisatorischen Schutzmaßnahmen konkretisiert werden.

Der TÜV Rheinland bestätigt dem Vorhaben eine generelle Vertretbarkeit im angemessenen Sicherheitsabstand. Ergänzend zu den Ergebnissen der Risikobetrachtung sprechen folgende sozioökonomische Faktoren für die Zulässigkeit des Vorhabens:

- Aktuell ist das Areal minder genutzt. Große Bereiche sind nicht bebaut und liegen brach. Die geplante Wohnnutzung führt zu einer intensiveren baulichen Ausnutzung der innerstädtischen Flächen als bisher. Durch eine Reak-

tivierung und Nachverdichtung der zentrumsnahen Fläche wird der Forderung nach einer flächensparenden Siedlungsentwicklung (Leitbild der Innenentwicklung) Rechnung getragen.

- Die geplante städtebauliche Entwicklung führt zu einer Aufwertung des Standortes und zu einer Stärkung der Gebietsstruktur durch eine Arrondierung der bereits vorhandenen Wohnnutzung.
- Für die Errichtung von Wohngebäuden spricht der für die nächsten Jahre prognostizierte Bevölkerungszuwachs. Durch die geplante Mischung von Einfamilienhäusern in Form von Doppel- und Reihenhäusern und von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden zudem unterschiedliche Zielgruppen angesprochen.
- Es sind keine Nutzungen geplant, die zu einem Anstieg der möglicherweise von einem Störfall betroffenen Personen führt. Die Nutzung der Versammlungsstätten wird aufgegeben und zukünftig nicht mehr zulässig sein. Zudem haben Wohnnutzer gemäß der Risikobetrachtung des TÜV Rheinland eine geringere Empfindlichkeit gegenüber einem Störfall als Besucher einer Versammlungsstätte, da sie ausreichend über die Gefahren und das richtige Verhalten informiert sind.

Mit den o. g. Darstellungen der sozioökonomischen Faktoren kann folglich dargelegt werden, dass die Ansiedlungsvoraussetzungen im Sinne des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes für das vorliegende Plangebiet sowie die geplanten Nutzungen gegeben sind.

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

Eine Teilfläche des Plangebietes ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen als Altlastenfläche SW2059 – Tankstelle Manforter Straße 62 ausgewiesen. Der Bereich wurde im Zeitraum 1960 bis 2000 als Autohaus mit Werkstatt und öffentlicher Tankstelle genutzt. Nach Stilllegung wurden die aufgehenden Gebäude sodann zurückgebaut.

Im weiteren Bauleitplanverfahren sind zur abschließenden Erkundung und Bewertung potentieller schädlicher Bodenveränderungen gutachterliche Untersuchungen erforderlich. Art und Umfang der Untersuchungen werden im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) abgestimmt.

In Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen sind in Abstimmung mit der UBB und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ggf. verbindliche Sanierungsmaßnahmen und/oder gezielte planungsrechtliche Restriktionen erforderlich.

Das Plangebiet ordnet sich gemäß DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ (Fassung 2005) in die Erdbebenzone 1 und die Untergrundklasse T ein.

In der Bodenkarte BK50 des geologischen Dienstes NRW wird für das Plangebiet ein Bodentyp dargestellt. Es handelt es sich hierbei um eine Braunerde (L4906\_B741) deren Schutzwürdigkeit nicht bewertet wurde.

### **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**

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Verdachtsmomente auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Aussagen zu möglicherweise vorhandenen Kampfmitteln werden im Verfahren eingeholt.

## **4. Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung**

Änderungen des Flächennutzungsplanes sind gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abzustimmen.

## **5. Geplante Darstellung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zur wohnbaulichen Entwicklung geschaffen werden. Die genaue Ausgestaltung sowie die verbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen sind dem nachgeschalteten Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Die derzeit als eingeschränktes Gewerbegebiet sowie im südlichen Bereich als Grünfläche dargestellten Flächen des Plangebietes sollen durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes gänzlich in Wohnbauflächen umgewandelt werden. Damit soll der zuvor genannten Zielsetzung entsprochen werden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung der vorhandenen Innenstadtlage mit Wohnbebauung zu schaffen.

## **6. Vorhabenalternativen**

Die Planung sieht die Schaffung von neuen Wohngebieten gemäß dem Leitbild der Innenentwicklung vor. Derzeit stellt sich die Situation am Wohnungsmarkt in der Stadt Leverkusen sowie im Großraum Rhein-Ruhr als angespannt dar. Durch die Planung wird das Angebot an familienfreundlichem Wohnraum nahe der urbanen Zentren erweitert und der Standort Leverkusen-Wiesdorf gestärkt.

Eine tiefergehende Betrachtung anderweitiger Planungsziele hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erfolgte nicht. In Vorbereitung auf das Planverfahren wurden im Rahmen der Entwicklung des nun dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Konzeptes unterschiedliche Wohntypologien und ein unterschiedlich anzusetzendes Maß der baulichen Nutzung (dichtere Bebauung) geprüft. Die nun vorliegende Planung stellt eine gelungene Einbindung der für eine wohnbauliche

Entwicklung vorgesehenen Flächen in das bestehende Stadtquartier dar und bietet hinreichend Raum für eine Versorgung der Siedlungsflächen.

Es ist zu erwarten, dass sich die Situation im sogenannten Nullfall (ohne Planung) im Plangebiet nicht wesentlich verändern würde. Es ist darüber hinaus davon auszugehen, dass weitere bauliche Anlagen innerhalb des Plangebietes auf Grundlage des § 34 BauGB errichtet oder bestehende bauliche Anlagen erneuert würden. Bei Nichtdurchführung der Planung würden für die erforderliche Deckung und eine nachhaltige Vorsorge des Wohnraumbedarfs andere Flächen, wahrscheinlich im Außenbereich, beansprucht werden.

Im Planfall würde der Bereich neu geordnet. Gehölzstrukturen und sonstiger Bewuchs würden gerodet sowie Teile der baulichen Anlagen zurückgebaut werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten drängen sich daher nicht auf.

## **Teil B Umweltbericht**

### **1. Umweltprüfung/Umweltbericht**

#### **1.1 Verfahrensstand**

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

Im Folgenden wird ein erster kurzer Überblick zu den Schutzgütern, deren Ist-Zustand und zu möglichen Auswirkungen im Planfall sowie im Nullfall (ohne Planung) gegeben. Die Angaben beruhen im Wesentlichen auf der ersten Abfrage der beteiligten Fachbehörden sowie auf einem Entwurf des Fachbeitrages Artenschutz, bestehend aus einer artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG geschützter Arten, der im Mai 2018 im Vorfeld der Planung des Bauvorhabens erstellt wurde. Diese werden im weiteren Verfahren auch durch mögliche Fachgutachten ergänzt.

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

Das Plangebiet stellt sich zum Teil als innerstädtische Brachfläche mit aufkommendem Sukzessionsbewuchs und hoher Flächenversiegelung dar. An der Körnerstraße befindet sich ein seit mehreren Jahren nicht mehr genutztes Gebäude der neuapostolischen Kirche, welches im Zuge der Neubebauung abgerissen werden soll.

Es ist zu erwarten, dass sich die Situation im Nullfall nicht verändern würde. Im Planfall würde der Bereich neu geordnet. Gehölzstrukturen und Bewuchs würden gerodet.

Im Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass mit Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG bereitet werden, sofern folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- die geplanten Rodungen zur Berücksichtigung des Brutgeschehens der sog. Allerweltsarten außerhalb des Hauptbrutzeitraumes (von 1. Oktober eines Jahres bis 28./29. März des Folgejahres) zu erfolgen haben.
- keine artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erbringen sind.
- die Beleuchtung der Straßen und Stellplatzflächen mit warmweißen LED-Leuchtkörpern zu empfehlen ist, um Kollisionsschäden mit jagenden Fledermäusen auszuschließen.
- als Vorsorgeleistung das Anlegen von Ersatzhabitaten für Strauchschichtbrüter in Form von 2 Halbhöhlen, 2 Zaunkönigkugeln und 2 Höhlen durchzuführen.

ren ist, da durch die Rodung der Sukzessionsbiotope Bruthabitate verloren gehen.

### **1.3 Schutzgut Boden**

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Minimierung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Stadtentwicklung, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Dem Ziel des BNatSchG (vgl. § 1 Abs. 5), einer erneuten Inanspruchnahme bereits bebauter, überformter oder andererseits beeinträchtigter Flächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich einzuräumen, wird Rechnung getragen.

In der Bodenkarte BK50 des geologischen Dienstes NRW wird für das Plangebiet ein Bodentyp dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine Braunerde (L4906\_B741) deren Schutzwürdigkeit nicht bewertet wurde.

Im Vorfeld wurden orientierende entsorgungstechnische Untersuchungen durchgeführt. Die Auswertungen von 11 Rammkernsondierungen bis 6 m unter der Geländeoberkante zeigen, dass Bodenbereiche Versiegelungen aus Schwarzdecken bzw. oberflächlich anstehend eine im Mittel 1 m mächtige Auffüllung aufweisen. Diese Auffüllungen bestehen aus reinem Erdaushub, Bauschutt, Schlacken, Holzresten und/oder Straßenschotter.

Hierrunter liegen schluffige bis sandige Hochflutsedimente die ab 3 bis 4 m unter der Geländeoberkante von sandig-kiesig ausgebildeten Niederterrassensedimenten unterlagert werden.

Organoleptische Auffälligkeiten (Geruch oder Verfärbungen) als Hinweis auf Schadstoffeinträge bzw. nasse Bodenschichten als Hinweis auf Grund- oder Stauwasser wurden nicht festgestellt.

Rückgebaute Bereiche mit Schwarzdecken zeigen keine Hinweise auf teerstämmige Schwarzdecken. In diesen drei Proben wurde ein PAK-Gehalt von maximal 3,1 mg/kg gefunden, so dass Schwarzdecken gemäß den Untersuchungsergebnissen einer Verwertung zugeführt werden können.

In zwei Mischproben aus den Auffüllhorizonten wurden erhöhte PAK-Gehalte sowie in einer Probe ein erhöhter TOC-Gehalt festgestellt. Gemäß LAGA TR Boden (2004) muss derartiges Auffüllmaterial deponietechnisch entsorgt werden. Die anstehenden Hochflutsedimente zeigen keine Auffälligkeiten.

### Altlasten

Die oben beschriebenen Ergebnisse der orientierenden entsorgungstechnischen Untersuchung bestätigen die vorliegenden Informationen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen. Hiernach ist eine Teilfläche des Plangebietes als Altlastenfläche SW2059 – Tankstelle Manforter Straße 62 ausgewiesen. Der Bereich wurde im Zeitraum 1960 bis 2000 als Autohaus mit Werkstatt und öffentlicher Tankstelle genutzt. Nach Stilllegung wurden die aufgehenden Gebäude sodann zurückgebaut.

Im weiteren Bauleitplanverfahren sind zur abschließenden Erkundung und Bewertung potentieller schädlicher Bodenveränderungen gutachterliche Untersuchungen erforderlich. Art und Umfang der Untersuchungen werden im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) abgestimmt.

In Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen sind in Abstimmung mit der UBB und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ggf. verbindliche Sanierungsmaßnahmen und/oder gezielte planungsrechtliche Restriktionen erforderlich.

### Kampfmittel

Ein Hinweis eines konkreten Verdachts auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges ist nicht bekannt.

## **1.4 Schutzgut Wasser**

Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Obleich der Boden laut Bodenkarte (BK50) für Nordrhein-Westfalen als für die Versickerung eher nur bedingt geeignet ist, kann Niederschlagswasser i. d. R. auf den Vegetationsflächen direkt versickern und damit wieder dem natürlichen Kreislauf zugutekommen. Im weiteren Verfahren werden die Versickerungsfähigkeit der Böden sowie die technischen Voraussetzungen zur ortsnahen Versickerung im Plangebiet geprüft.

Im Nullfall ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

Da eine bauliche Nutzung (Planfall) eine vergleichbare Versiegelung bewirkt, wird die Versickerung voraussichtlich nicht stark beeinträchtigt.

## **1.5 Schutzgut Klima/Luft**

Laut Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV entsprechen die kleinklimatischen Eigenschaften des Plangebietes dem eines Gewerbe-, Industrieklimas (offen) zwischen Vorstadt- und Stadtrandklimatopen. Der südliche Teil des Plangebietes wird hier als Klima innerstädtischer Grünflächen dargestellt.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand ist im Bereich des Plangebietes mit einer für Ballungsräume typischen, erhöhten Luftbelastung durch vor allem Stickoxide (NOx) und Feinstaub zu rechnen.

Grenzwertüberschreitungen gemäß der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) sind hier allerdings nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt innerhalb der künftigen Umweltzone, die im Rahmen des Luftreinhalteplanes Leverkusen errichtet wird.

Im Nullfall ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

Ein erheblicher Eingriff in Frischluft- bzw. Kaltluftleitbahnen ist mit der Planung nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind aufgrund der Lage des Plangebietes und der Vorgaben des Bebauungsplanes als gering einzustufen. Die Planung wird somit als vertretbar eingestuft.

### **1.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet sowie das nördliche, östliche und südliche Umfeld sind größtenteils durch Wohnnutzung geprägt. Der südliche Bereich, nördlich entlang der Manforter Straße, ist vor allem durch die bestehenden Gebäude, der südliche durch Brachflächen und versiegelte Bereiche geprägt. Das Landschaftsbild weist keine besondere Wertigkeit oder einen Wiedererkennungswert auf.

Im Nullfall ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

Es ist anzunehmen, dass sich das Landschaftsbild im Plangebiet nicht deutlich verändert.

### **1.7 Schutzgut Mensch**

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich siedlungsnahen Flächen für Erholung, Natursport und Naturerlebnis.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Wohngebäude angrenzend an die Manforter Straße. Mit Umsetzung der Planung soll der Wohnraumentwicklung Rechnung getragen werden. Ein Verlust von Wohnungen ist daher nicht mit der Planung verbunden.

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet wird in einem gesonderten Bauleitplanverfahren an anderer Stelle innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Leverkusen planungsrechtlich vorbereitet, so dass mit der wohnbaulichen Entwicklung und Überplanung von als Gewerbegebiet planungsrechtlich vorbereiteten Flächen kein Verlust an Entwicklungsmöglichkeiten einhergeht.

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

Die umliegenden Naherholungsangebote sind mit Umsetzung der Planung weiterhin zu erreichen. Daher bleiben die Zugänge und die Erreichbarkeit der Freiflächen für die siedlungsnahe Erholung erhalten. Zudem entstehen im Plangebiet neue Quartiersplätze, Grünverbindungen und Parkplätze.

### **Seveso/Betrachtung der Ansiedlungsvoraussetzungen**

Der Geltungsbereich befindet sich im Umfeld des CHEMPARK Leverkusen. Hierbei handelt es sich um einen Betrieb im Sinne der Seveso-III-Richtlinien, in dem gefährliche Stoffe vorhanden sind, die in Anhang I der Seveso-III-Richtlinien aufgeführt sind.

Bereits heute befinden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser im nahen Umfeld des Plangebietes. Zudem handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Erweiterung bzw. Ergänzung der vorhandenen Wohnnutzung. Durch diese zusätzliche Wohnnutzung rückt die schutzbedürftige Nutzung nicht näher an den Betriebsbereich heran.

Aus Sicht des TÜV Rheinland, der eine Risikobetrachtung durchgeführt hat, handelt es sich nicht um eine neue Entwicklung. In diesem Fall ist die Planung durch den bestehenden Ratsbeschluss zum gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept abgedeckt. Eine erneute Abwägung der sozioökonomischen Faktoren ist aus Sicht der Gutachter nicht erforderlich. Im Bebauungsplan 224/I können Nutzungseinschränkungen zur Risikominderung festgelegt werden. Bauliche bzw. technische und organisatorische Maßnahmen zur Risikominderung können im Baugenehmigungsverfahren konkretisiert werden.

Die geplante Nachverdichtung entspricht den Rahmenbedingungen und dem Verständnis des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes.

### **Lärmimmissionen**

Laut den ersten Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung kommt es im Westen des Plangebietes sowie unmittelbar entlang der Manforter Straße zu Belastungen durch den angrenzenden Verkehrslärm.

In den weiteren Verfahren wird die Schallsituation gutachterlich untersucht. Des Weiteren werden die Auswirkungen von verschiedenen passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen geprüft, um künftig eine Verbesserung der Schallsituation zu schaffen.

### **1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Das denkmalgeschützte Wohnhaus Manforter Straße 58 weist eine dreigeschossige Bauweise mit Mansarddach auf und hat nach Osten hin eine grenzständige Brandwand.

Weitere Bau- oder Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht anzunehmen, dass weitere Kultur- oder Sachgüter entstehen.

Das denkmalgeschützte Gebäude bleibt mit Umsetzung der Planung erhalten und wird integriert. Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten. Die Planung ist als unbedenklich einzustufen.

### **1.9 Wechselwirkungen**

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern hervorgerufen. Es handelt sich hierbei jedoch um die im Rahmen der Einzelschutzgüter geprüften und dargestellten Wechselwirkungen (z. B. Boden-Grundwasser/Oberflächenabfluss/Grundwasserneubildung/Ver-sickerung), welche als unbedenklich einzustufen sind. Es sind keine weiteren Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen bekannt.

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

### **1. Auswirkung der Planung**

Das Ziel der Stadt Leverkusen ist es, die ausgewiesene Fläche in verbindliches Planungsrecht umzusetzen. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit und für die Zukunft prognostiziert, soll hier neben Einfamilienhausbebauung auch Geschosswohnungsbau entwickelt werden. Mit der Aufstellung der Bauleitplanverfahren der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 224/I „Wiesdorf - zwischen Manforter Straße, Körnerstraße und Gustav-Freytag-Straße“ soll dem Ziel der Wohnraumentwicklung Rechnung getragen und verbindliches Planungsrecht für eine wohnbauliche Entwicklung sowie zugehörige Grün- und Freiflächen geschaffen werden.

Die Aufstellung der Bauleitpläne führt zu einer Veränderung der planungsrechtlichen Darstellungen, Festsetzungen und Rahmenbedingungen im Plangebiet. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend wohnbaulich genutzt oder liegt brach. Die Umsetzung des Bebauungsplanes würde zu einer Veränderung der Nutzung führen.

### **2. Flächenbilanz**

bisherige Darstellung	ha	geplante Darstellung	ha
Gewerbegebiet eingeschränkt	0,95	Wohnbaufläche	1,03
Grünfläche	0,08		

### **3. Verfahren**

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

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

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

Entsprechend § 20 Abs. 4 Satz 1 LNatSchG NRW treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des

Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 des BauGB außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Leverkusen, 27.09.2018

Petra Cremer