



Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 224/I

Wiesdorf - zwischen Manforter Straße, Körnerstraße und Gustav-Freytag-Straße

Begründung

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 08.10.2018

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung - 61

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

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



Inhaltsverzeichnis

Teil A – BEGRÜNDUNG	4
1. GELTUNGSBEREICH	4
2. ANLASS UND VERFAHREN	4
2.1 Anlass der Planung	4
2.2 Bebauungsplanverfahren	5
3. AUSGANGSLAGE	5
3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose	5
3.2 Demografischer Wandel	6
4. PLANUNGSZIELE	6
5. PLANUNGSBINDUNGEN UND BESTAND	8
5.1 Regionalplan	8
5.2 Flächennutzungsplan	8
5.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne	8
5.4 Landschaftsplan	8
5.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	9
5.6 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept	9
5.7 Vorhandene Nutzung	9
5.8 Denkmalschutz	10
5.9 Infrastruktur	10
5.10 Verkehr	11
5.11 Technische Ver- und Entsorgung	12
6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	12
6.1 Verkehrskonzept	13
6.2 Ver- und Entsorgung	14
6.3 Boden/Altlasten	15
7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	16
7.1 Art der baulichen Nutzung	16
7.2 Maß der baulichen Nutzung	16
7.3 Grünordnerische Festsetzungen	17
9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
9.2 Störfallvorsorge	17
10. PLANVOLLZUG	26
10.1 Bodenordnung	26
10.2 Kosten und Durchführung der Planung	26
10.3 Städtebaulicher Vertrag	26
10.4 Gutachten	26
10.5 Flächenbilanz	27
Teil B: Umweltbericht	28



1.	EINLEITUNG	28
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplanes	28
1.2	Bestandssituation	29
1.3	Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	29
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	32
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	32
2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	38
2.3	Prognose bei Durchführung der Planung	39
3.	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN	44
3.1	Einsatz erneuerbarer Energien/Energieeffizienz	44
3.2	Gefahrenschutz/Risiken/Katastrophen.....	44
3.3	Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen	44
3.4	Baubedingte Beeinträchtigungen.....	44
3.5	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	44
3.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	45
3.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	47
3.6	Beschreibung der u. U. verbleibenden Negativauswirkungen	48
4.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	48
4.1	Monitoring	48
4.2	Methodik der Umweltprüfung.....	48
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	49



Teil A – BEGRÜNDUNG

1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224/I „Wiesdorf - zwischen Manforter Straße, Körnerstraße und Gustav-Freytag-Straße“ liegt im Stadtteil Leverkusen-Wiesdorf, Stadtbezirk I. 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 dem angrenzenden Grünstreifen abgegrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wiesdorf, Flur 23, gänzlich die Flurstücke 31, 32, 147, 148, 149, 150, 163, 408, 413, 414, 490, 513, 518, 540 und 541, sowie teilweise 516 und 397.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 1,2 Hektar.

2. ANLASS UND VERFAHREN

2.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet stellt sich derzeit überwiegend als ungenutzte bzw. mindergenutzte Brachfläche dar. Auch konnten diese Flächen des Plangebietes in den letzten Jahren keiner sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Die bisherigen städtebaulichen Ziele mit einer gewerblichen Nutzung des Plangebietes, verankert im wirksamen FNP können insbesondere aufgrund der Störfallvorsorge und der umliegenden, schutzwürdigen Wohnbebauung nicht umgesetzt werden.

Anlass der Planung ist es, das städtebauliche 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 innerstädtische, überwiegend brachliegende Fläche soll daher gemäß dem Leitbild der Innenentwicklung reaktiviert werden, um dem Bedarf der Wohnraumfrage in Leverkusen gerecht zu werden.

Die Stadt Leverkusen verbuchte in den letzten zehn Jahren überwiegend Wanderungszugewinne. Derzeit wächst die Stadt sogar deutlich. Dieser deutliche Bevölkerungszuwachs, vor allem in jüngster Zeit, verstärkt den Druck am Wohnungsmarkt, abzulesen an steigenden Preisen und geringen Wohnungsleerständen. Die Stadt Leverkusen ist vor die Aufgabe gestellt, für die zunehmende Zahl an Wohnbevölkerung ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Schon allein aus dieser jüngsten Bevölkerungsentwicklung sind weitere, zum einen bezahlbare Wohnungen, aber auch familienorientierte Wohnangebote mit Eigentumbildung dringend erforderlich.

Neben dem deutlichen Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderung nach Leverkusen ist der Trend der Haushaltsverkleinerung – immer weniger Menschen teilen sich eine



Wohnung – in Leverkusen nach wie vor ungebrochen. Ursachen sind demografisch (Remanenzeffekte) und wohlstandsbedingt (Zunahme Single- und Zweipersonenhaushalte). Beide Entwicklungen führen zu einem anhaltenden Bedarf an Wohnfläche und damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf. In der Baulandbedarfsprognose des Handlungsprogramms Wohnen ist deshalb bis 2020 ein zusätzlicher Baulandbedarf von 153 Hektar Bruttobauland errechnet worden (vgl. Handlungsprogramm Zukunft Wohnen in Leverkusen, 7. Auflage, 2015).

Um die Wohnbevölkerung bis 2020 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig.

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Lage in räumlicher Nähe zur Wiesdorfer Innenstadt, der guten verkehrlichen Anbindung und der bereits vorhandenen Erschließung gute Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung.

2.2 Bebauungsplanverfahren

Für den Bebauungsplan Nr. 224/I „Wiesdorf - zwischen Manforter Straße, Körnerstraße und Gustav-Freytag-Straße“ hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen am 13.03.2017 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst (Vorlage 2017/1476); die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I ist in seiner Sitzung vom 20.03.2017 dem Beschluss des Ausschusses beigetreten.

Der Bebauungsplan soll aufgrund des erforderlichen Untersuchungsumfanges hinsichtlich des Immissionsschutzes und der Störfallvorsorge im sogenannten Regelverfahren aufgestellt werden. Der Begründung wird ein Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB als Teil B beigefügt.

Nach § 8 Abs. 3 BauGB soll der FNP im Parallelverfahren geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen (siehe dazu auch Vorlage 2018/2430).

Im Weiteren soll nach der Beschlussfassung eines Bebauungskonzeptes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

3. AUSGANGSLAGE

3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose

Im Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Leverkusen wird das Ziel einer stabilen Bevölkerungsentwicklung bis 2020 von rund 161.000 Einwohnern festgeschrieben. Tatsächlich wächst Leverkusen derzeit. Am 31.10.2016 wies Leverkusen bereits eine Einwohnerzahl von 166.144 auf. In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 des IT.NRW wird für Leverkusen sogar ein Bevölkerungswachstum bis



2040 auf 173.600 Einwohnern prognostiziert. Die Zielprognose des Handlungsprogramms Wohnen ist damit nicht mehr aktuell.

Der Bevölkerungsanstieg führt zu einem anhaltenden Bedarf an Wohnflächen und damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf. In einer eigens errechneten Baulandbedarfsprognose der Stadt Leverkusen von 2015 bis 2020 ist ein zusätzlicher Baulandbedarf von 123 Hektar Bruttobauland errechnet worden. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan mit Planungszeitraum bis 2015 weist ein Gesamtangebot an Wohnbauflächenpotentialen in Höhe von 76 Hektar aus (Stand: Februar 2016). Hierzu sind die Wohnbauflächenpotentiale der Neuen Bahnstadt Opladen (nbso) mit 5 Hektar hinzuzurechnen. Im Ergebnis dessen sind 42 Hektar an zusätzlichen Wohnbauflächen erforderlich, welche im Flächennutzungsplan bislang nicht dargestellt sind. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotentiale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden, um das städtische Ziel einer stabilen Wohnbevölkerung zu erreichen.

Um die Wohnbevölkerung bis 2020 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig.

3.2 Demografischer Wandel

Die Bevölkerung Leverkusens wird seit Jahren durchschnittlich älter. Dieser demographische Prozess wird sich in Zukunft fortsetzen und führt wahrscheinlich zu einem höheren Bedarf an Singlehaushalten sowie seniorengerechten und in Teilen bezahlbaren Wohnungen. Um den demographischen Wandel in seiner Geschwindigkeit zu bremsen, sollen mit Baulandangeboten Entwicklungsspielräume geschaffen werden, damit „junge Haushalte“ Immobilien erwerben können und in der Stadt bleiben bzw. aufgrund des Angebotes nach Leverkusen ziehen.

Die Stadt Leverkusen soll als Wohnstandort an Attraktivität gewinnen und zugleich zielgruppenspezifische Wohnangebote schaffen. Durch ein entsprechendes Angebot versucht Leverkusen, Haushalte mit Eigentumswünschen in der Stadt zu halten. Bis 2020 sollen deshalb jährlich 250 Wohneinheiten als Eigenheime und 160 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen. Dies entspricht 225 Gebäuden in Einfamilienhausbauweise und ca. 30 Wohngebäuden in der Mehrfamilienhausbauweise.

4. PLANUNGSZIELE

Der Bebauungsplan Nr. 224/I „Wiesdorf - zwischen Manforter Straße, Körnerstraße und Gustav-Freytag-Straße“ soll einen Beitrag zu einer perspektivischen und auch wirtschaftlich tragfähigen, sowie bedarfsgerechten Wohnbaulandentwicklung darstellen. Es soll der wohnbauliche Lückenschluss in diesem Bereich vollzogen werden und gleichzeitig dem in Leverkusen vorhanden Wohnraumbedarf, entsprechend der o. g. Ausgangslage insbesondere in einer Durchmischung aus Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern, Rechnung getragen werden.



Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224/I „Wiersdorf - zwischen Manforter Straße, Körnerstraße und Gustav-Freytag-Straße“ soll dem Ziel der Wohnraumentwicklung Rechnung getragen und verbindliches Planungsrecht für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen werden. Die Flächen sollen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zugeführt werden.

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. Dabei kommt insbesondere der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken eine besondere Bedeutung zu, um den Anforderungen an den Immissionsschutz bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung zu tragen.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung erzielen zu können, ist gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dabei soll eine geordnete Erschließung des Gesamtgebietes und insbesondere des Blockinnenbereiches gewährleistet werden. Hierzu gehört auch die geordnete und verträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Hinzu kommt die Bewältigung der Lärmbelastung des Gebietes durch die stark befahrene Manforter Straße und die westlich gelegene Bahntrasse. Hier soll durch Gebäudeausrichtung und die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen eine städtebaulich abgestimmte Gesamtlösung gefunden werden. Darüber hinaus sind mittels Festsetzung von z. B. Nutzungsbeschränkungen den Anforderungen an die Störfallvorsorge Rechnung zu tragen. Ferner soll die Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen und grünordnerischen Belangen gesichert werden.

Auf Ebene des wirksamen FNP wird das Plangebiet überwiegend als „Gewerbegebiet eingeschränkt (GE*)“ dargestellt. Trotz der geplanten wohnbaulichen Entwicklung im Plangebiet besteht in Leverkusen weiterhin ein Bedarf an Gewerbeflächen. Daher wurde 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 153/I „Landesgartenschau/Stadtkante“, der jedoch nicht der Wohnbebauung zugeführt werden kann, künftig als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Planungen dazu werden in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele und zur Deckung der weiterhin hohen Wohnraumnachfrage wird der Bebauungsplan Nr. 224/I „Wiersdorf - zwischen Manforter Straße, Körnerstraße und Gustav-Freytag-Straße“ erarbeitet.



5. PLANUNGSBINDUNGEN UND BESTAND

5.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Ein ASB beinhaltet in erster Linie Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, Dienstleistungen sowie siedlungszugehörige Grün- und Sportflächen.

Die Belange der Regionalplanung stehen der beabsichtigten Wohnbaulandentwicklung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht entgegen.

5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet als „Gewerbegebiet eingeschränkt (GE*)“ dargestellt; ferner ist im Osten des Plangebietes die Symboldarstellung für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ enthalten.

Die vorgesehene Planung kann somit nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden. Daher ist eine Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB notwendig. Das Gewerbegebiet soll in Wohnbaufläche geändert und das Symbol für den Gemeinbedarf zurückgenommen werden.

Eine Änderung des FNP in diesem Bereich von Gewerbenutzung zu Wohnbebauung ist städtebaulich sinnvoll, da der Planbereich im Flächennutzungsplan von Wohnbauflächen umgeben ist und so Nutzungskonflikte, die durch das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen entstehen, in Zukunft verhindert werden können. Der Bebauungsplan kann damit aus den künftigen Darstellungen des FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

5.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

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

5.4 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-Freytag-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 Au-



ßenbereich 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 gemäß § 16 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) vorgenommen und die künftige Festsetzungskarte zum Landschaftsplan korrigiert.

5.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

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 FFH- oder Vogelschutzgebietes und befindet sich außerhalb einer 300 m Wirkzone.

5.6 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 Stadt Leverkusen hat daher durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (TÜV Rheinland) das Gutachten „Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept“ erarbeiten lassen, welches im September 2015 als gemeindliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Satzung beschlossen wurde. Die verbindliche Umsetzung der Inhalte erfolgt über die förmlichen Bauleitpläne und sonstige städtebauliche Instrumente.

Auf der Grundlage des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes befindet sich das Plangebiet innerhalb der sogenannten Planungszone 2, innerhalb des ermittelten angemessenen Sicherheitsabstandes zum CHEMPARK Leverkusen. Um zu untersuchen, ob mit der vorliegenden Planung eine Konflikterhöhung einhergeht, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH eine gutachterliche Risikobetrachtung durchgeführt. Die Ergebnisse der Risikobetrachtung können dem Teil B – Umweltbericht und dem Kapitel 9.2 der Begründung entnommen werden.

5.7 Vorhandene Nutzung

Nördlich sowie westlich wird der Geltungsbereich durch die Manforter Straße (L 290), die als eine Hauptwegeverbindung zwischen Wiesdorf und Manfort verläuft, eingefasst. Die östliche Begrenzung bildet die Körnerstraße und südlich die Gustav-Freytag-Straße. Über diese drei Straßen erfolgt auch die Erschließung. Nördlich, östlich und südlich der angrenzenden Erschließungsstraßen befindet sich weitere Wohnbebauung des Stadtteils Wiesdorf. In nördlicher Richtung befindet sich außerdem die unter Denkmalschutz stehende Bayerkolonie III „Johanna“. Westlich verlaufen die Bahngleise der Bahnstrecke Düsseldorf-Köln und über diese hinweg ein Gewerbegebiet u. a. mit einer Autovermietungen und Möbelhäusern. Südlich befindet sich das Kirchengebäude der evangelischen Kirche Leverkusen. Das städtebauliche



Quartiersbild wird im Umfeld durch Mehrfamilienhäuser in Form von Zeilenbebauung und geöffneter Blockrandbebauung dominiert. Es sind aber auch Einfamilienhaustypologien in Form von Reihenhäusern (z. B. an der Annette-Kolb-Straße) vorhanden. Die Dachlandschaft der Umgebung ist vor allem durch Sattel- oder Walmdächer geprägt, insbesondere Gebäude jüngerer Zeit zeigen Flachdächer auf (z. B. Polizeiwache oder Mehrfamilienhausbebauung Manforter Straße 54-56); vereinzelt sind weitere Dachformen als Sonderform vorhanden. Das städtebauliche Straßenbild der umliegenden Quartiere wird bei Ein- als auch Mehrfamilienhäusern durch Vorgartenzonen geprägt.

Das Plangebiet selbst stellt sich derzeit zum Teil als innerstädtische Brachfläche mit Sukzessionsbewuchs und hoher Flächenversiegelung dar. Im Osten, an der Körnerstraße, befindet sich ein leerstehendes, bis 2012 genutztes Gebäude der neuapostolischen Kirche. Die Nutzungsaufgabe liegt bereits mehrere Jahre zurück und das Gebäude soll im Zuge der Neubebauung niedergelegt werden. Bedingt durch die frühere Nutzung als Besucherparkplatz weisen die Grundstücke im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Kirche eine hohe Versiegelungsrate auf.

Im Nordwesten, entlang der Manforter Straße, grenzt Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern mit bis zu vier Geschossen in überwiegend geschlossener Bauweise an. Die Dächer sind als Sattel- oder Pultdach ausgebildet. Die Stellplätze sind in Form von Garagenzeilen in den Hinterhofbereichen verortet. Auch hier liegt aufgrund der vorhandenen Verkehrsflächen eine hohe Versiegelungsrate vor. Über die wohnbauliche Nutzung hinaus besteht an der Manforter Straße 50 im rückwärtigen Bereich ein Gebetshaus der Islamischen Union Leverkusen e.V.

Das bestehende, denkmalgeschützte Wohnhaus Manforter Straße 58 weist eine dreigeschossige Bauweise mit Mansarddach auf und besitzt an der Ostseite eine grenzständige Brandwand.

Im Süden und Osten, entlang der Körnerstraße und Gustav-Freytag-Straße, befindet sich weitere Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen und Satteldächern.

5.8 Denkmalschutz

Das Wohnhaus Manforter Straße 58 ist als Baudenkmal eingetragen.

5.9 Infrastruktur

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Manforter Straße und ist verkehrlich gut an die zentrale Innenstadtlage von Leverkusen (Umfeld Wiesdorfer Platz, Rathaus-Galerie) angebunden. Auch fußläufig besteht mit einer Fußgängerunterführung an den Gleisanlagen eine gute Anbindung an die rund 1,0 km (rund 15 Fußwegeminuten) entfernte Innenstadtlage von Leverkusen. Hier befinden sich neben zahlreichen Angeboten der täglichen Nahversorgung u. a. die Stadtverwaltung, ein Kino, das Forum Leverkusen, die Volkshochschule sowie die Stadtbibliothek. Südlich der Innenstadt schließt am Ludwig-Ehrhard-Platz ein Gewerbegebiet an mit u. a. einem Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum sowie Möbel- und Einrichtungshäusern. Im benachbarten Stadtteil Manfort sind in wenigen Autominuten weitere Angebote an der



Gustav-Heinemann-Straße und am Willy-Brandt-Ring mit u. a. Nahversorgungs- und Fachmärkten vorzufinden. Näherliegende Angebote befinden sich unweit des Plangebietes an der Manforter Straße im Umfeld des Konrad-Adenauer-Platzes mit u. a. einem Lebensmitteldiscounter, einer Apotheke, Gastronomien und Bankinstituten.

Für die frühkindliche Erziehung und Betreuung stehen in den Stadtteilen Wiesdorf und Manfort die Kindertagesstätten „Am Stadtpark“ (Bereich Lise-Meitner-Gymnasium) und am Kurtekottenweg (Bereich Theodor-Fontane-Schule) zur Verfügung. Für die kindliche Sozialisierung sind darüber hinaus unweit des Plangebietes Kinderspielplätze am Ehrenhain (Hindenburgstraße), an der Ehrlichstraße und „Am Stadtpark“ vorhanden; an der Manforter Straße besteht ein Ballspielplatz.

Im Innenstadtbereich von Leverkusen sind zahlreiche Bildungseinrichtungen vorhanden. Beispielhaft sind dabei zu nennen die Pestalozzischule, das Lise-Meitner-Gymnasium, die Theodor-Fontane-Schule, das städtische Berufskolleg für Wirtschaft und Verwaltung, die Theodor-Wuppermann-Schule sowie die Realschule „Am Stadtpark“. Künftig wird an der Neuen Bahnstadt Opladen (nbso) der Campus Leverkusen der Technischen Hochschule Köln mit der Fakultät für Angewandte Naturwissenschaften ansiedeln. Weitere Hochschulen befinden sich in Köln und Düsseldorf.

Im Stadtteil Wiesdorf stehen zahlreiche Angebote zur Naherholung, Freizeitgestaltung und sportlichen Ausübung zur Verfügung. Exemplarisch können hier die Kurt-Rieß-Anlage, das Freizeitbad Calevornia, zahlreiche Parkanlagen innerhalb des Siedlungsgefüges, genannt werden. Bedeutend für die Freizeitgestaltung sind auch die institutionalisierten Sportvereine im Stadtteil Wiesdorf. Unmittelbar südlich des Plangebietes grenzt das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet „Grünflächen am Friesenweg, an der Heidehöhe und der Gustav-Freytag-Straße“ mit Naherholungswegen an.

Das Umfeld des Plangebietes ist infrastrukturell gut ausgestattet und bietet gute Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes.

5.10 Verkehr

Westlich des Plangebietes führt die Manforter Straße (L 290) in Richtung Innenstadt und folgt einem mäandrierenden Straßenverlauf. Die Manforter Straße fällt dabei topografisch um mehrere Meter ab, so dass die Bahntrasse unterführt werden kann. Im westlichen Übergangsbereich des Plangebietes wird das Gelände zur Straße hin mit einem Böschungsverlauf mit dichtem Baum- und Strauchbewuchs um rund 3,5 m abgefangen. Eine verkehrliche Erschließung über die Manforter Straße ist in diesem Bereich daher nicht möglich.

Die heutige und auch künftige Erschließung des Plangebietes erfolgt daher über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen der Manforter Straße, der Körnerstraße und der Gustav-Freytag-Straße. Die Manforter Straße stellt zusammen mit der Carl-Duisberg-Straße und dem Willy-Brandt-Ring die Anbindung an das übergeordnete, regionale Straßenverkehrsnetz und an die Bundesautobahn A 3 dar. Der Willy-Brandt-Ring ist zudem eine wichtige West-Ost-Achse im Leverkusener Straßennetz.



Unweit des Plangebietes befindet sich rund 250 m östlich die Bushaltestelle „Zeppelinstraße“ der Buslinie 204. Hierüber sind u. a. die Stadtteile Leverkusen-Manfort und Leverkusen-Küppersteg sowie der Bahnhof Leverkusen-Mitte erreichbar. In rund 600 m nördlicher Richtung liegt der Bahnhof Leverkusen-Mitte (rund 7 min Fußweg) an der regional bedeutenden Pendler-Strecke Köln-Duisburg mit den Linien RE 1, RE 5 und S 6. Künftig soll hier auch der RRX Rhein-Ruhr-Express mit einer höheren Taktung die Rhein-Metropolen mit dem Ruhrgebiet verbinden. Über die ICE-Bahnhöfe Köln und Düsseldorf besteht Anschluss an das schienengebundene Fernverkehrsnetz. Damit ist das Plangebiet gut an das bestehende ÖPNV-Netz angebunden.

Die fuß- und radläufige Erschließung und Anbindung an die Umgebung erfolgt über die bestehenden, umliegenden Straßen. Unmittelbar westlich des Plangebietes besteht eine Fußgängerquerung an den Bahnanlagen, so dass eine kurze fußläufige Verbindung zur Innenstadt erfolgen kann. Für eine barrierefreie Verbindung zum Stadtgebiet westlich der Gleisanlagen besteht entlang der Straßenführung der Manforter Straße eine unwesentlich längere, alternative Fußwegeverbindung.

5.11 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur ist über die bestehenden innerstädtischen Leitungsnetze der jeweiligen Versorgungsträger möglich.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist über die vorhandene öffentliche Kanalisation vorgesehen. Im Bestand liegen zwei Mischwasserkanäle in der Manforter Straße (DN 250 und DN 1400) sowie ein Mischwasserkanal in der Körnerstraße vor. Einleitbeschränkungen für diese Kanäle hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung bestehen nicht. Die Niederschlagswasserbeseitigung kann gemäß der Bestätigung der Technische Betriebe der Stadt Leverkusen (TBL) grundsätzlich ebenfalls über den Kanal in der Manforter Straße (DN 1400) und Körnerstraße ohne hydraulische Einleitbeschränkung erfolgen. Das vorhandene Kanalnetz kann somit die zusätzlichen Schmutz- und Regenwässer des Plangebietes schadlos aufnehmen.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut oder befestigt werden, grundsätzlich die Verpflichtung, nach Maßgabe des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Für die Teile des Plangebietes, die bereits bebaut bzw. versiegelt sind, kann demnach die Beseitigung des Niederschlagswassers, wie bereits im Bestand, per Ableitung in das vorhandene Kanalnetz erfolgen. Für die derzeit unversiegelten Grundstücksbereiche des Plangebietes sind die anfallenden Niederschläge somit im Allgemeinen nach Maßgabe des § 55 WHG zu beseitigen. Ein nahegelegenes Oberflächengewässer oder eine Vorflut besteht nicht.

6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Manforter Straße und im weiteren Verlauf die Körnerstraße weisen eher städtische Wohnstrukturen in Form von einer straßenbegleitenden Mehrfamilienhausbe-



bauung auf, die im Bereich der heute zu überplanenden Brachfläche bzw. Baulücke zunächst in Form einer Blockrandbebauung nachgezeichnet werden soll. Im Gesamtzusammenhang wird somit eine Arrondierung des Baublocks herbeigeführt. Die inneren Flächen des Baublocks nehmen ausschließlich Einfamilienhäuser und deren Stellplätze auf. Gleichzeitig sind hier Gärten, Straßen- und Wegeflächen sowie ein Quartiersplatz ausgewiesen. Durch eine offenere Bauweise soll ein Übergang zu den südlichen Wohnquartieren und deren Eigenarten sowie zu den angrenzenden Grünzügen entlang der Bahnstrecke hergestellt werden.

Der im Vorentwurf vorliegende Gestaltungsplan sieht vor, dass im Nordosten und Nordwesten des Plangebietes jeweils ein L-förmiges Mehrfamilienhaus in geschlossener Bauweise unmittelbar an die bestehenden Mehrfamilienhäuser Manforter Straße 54 und 58 anschließen und so die vorhandene Bebauungskante ergänzen. Die Höhen der geplanten Gebäude werden der Umgebung angepasst. Gegenüber dem denkmalgeschützten Wohnhaus Manforter Straße 58 und dessen Mansarddach soll ein angepasster Gebäudeübergang ausgewiesen werden. Die geplanten Gebäudehöhen staffeln sich von vier Vollgeschossen (IV) auf drei Vollgeschosse (III) ab, so dass auf den jeweiligen Bestand und die übrigen umliegenden Typologien städtebaulich Bezug genommen werden kann. Die geplanten Mehrfamilienhäuser sollen mit Flachdächern ausgestattet werden. In der Umgebung sind teilweise Vorgärten vorhanden, die Mehrfamilienhäuser erhalten daher vorgelagerte Grünstreifen.

Die Mehrfamilienhäuser verfügen über zwei Tiefgaragen, die über die Einfahrten entlang der Manforter Straße angedient werden. Besucherstellplätze und die Carports der Einfamilienhäuser werden über eine innere Erschließung erreicht werden, welche mit der Körnerstraße verbunden ist und überwiegend parallel zur Manforter Straße verläuft. Deren südliche Fortsetzung nimmt zugleich eine Wegeverbindung mit der Gustav-Freytag-Straße auf.

Entlang der inneren Erschließung sind zudem Gartenfreiflächen ausgewiesen, die über Spielplätze, Bäume und Quartierstreiffpunkte verfügen sollen. Aus diesem Grunde sollen die Tiefgaragenabdeckungen eine gärtnerisch nutzbare Bodenschicht erhalten, der Bodenaufbau soll mindestens 0,50 m bis 1,0 m betragen. Entsprechende Maßnahmen sind später in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

6.1 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung der bestehenden und geplanten Mehrfamilienhäuser erfolgt, wie bereits im Bestand, von der Manforter Straße (L 290) über die vorhandenen Grundstückszufahrten. Aufgrund der vorliegenden Topografie im westlichen Bereich der Manforter Straße ist eine verkehrliche Erschließung des westlichen Geschosswohnungsbaus über den Böschungsverlauf in diesem Bereich nicht möglich (vgl. Kapitel 5.10). Mit Umsetzung der Planung soll auch eine Anpassung der Gehwegenanlagen der Manforter Straße und Körnerstraße im Bereich des östlich geplanten Mehrfamilienhauses einhergehen. Im weiteren Verfahren wird für diese Bereiche eine Straßenentwurfsplanung erarbeitet.

Für die geplanten Mehrfamilienhäuser ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in zwei Tiefgaragen vorgesehen; oberirdische Stellplätze oder Garagen sind in diesem Bereich nicht geplant. Die Tiefgaragenzufahrten sind entlang der Manforter



Straße vorgesehen. Mit der Anordnung einer Tiefgarage für die erforderlichen Stellplätze der Mehrfamilienhausbebauung können oberirdisch wertvolle Flächen erhalten und genutzt werden. So kann die Tiefgaragendecke mit Terrassenbereichen der Erdgeschossbewohner und durchgrünter Gemeinschaftsflächen für z. B. das Kinderspielen genutzt werden. Die Planung soll insgesamt ein städtebaulich attraktives Quartiersbild sichern und gleichzeitig nutzerfreundliche Lösungen im Umgang mit dem ruhenden Verkehr ermöglichen. Es wird ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Wohneinheit realisiert.

Die Erschließung der Einfamilienhäuser erfolgt über eine private Planstraße mit Anschluss an die Körnerstraße. Eine als Quartiersplatz gestaltete Straßenaufweitung dient dabei als Wendeanlage. Die Planstraße winkelt am geplanten Quartiersplatz nach Süden ab, um auch die südliche Planbebauung an der Gustav-Freytag-Straße zu erschließen. Die gesamten, geplanten Verkehrsflächen im rückwärtigen Bereich sind als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) konzipiert. Darüber hinaus wird am Quartiersplatz die rückwärtige Grundstückszufahrt zur bestehenden Wohnbebauung Manforter Straße 54 und 56 ermöglicht; in diesem Bereich besteht bereits im Bestand ein grundbuchlich gesichertes Fahrrecht.

Über die verkehrliche Anbindung des Plangebietes hinaus sind kurze fußläufige Durchwegungen mit Anschluss an die Gustav-Freytag-Straße und Manforter Straße geplant. Auch hier bildet der geplante Quartiersplatz den funktionalen Mittelpunkt des Fußwegenetzes im Plangebiet. Dadurch wird eine bessere Vernetzung mit der Wohnumgebung erzielt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im rückwärtigen Bereich erfolgt in Gemeinschafts-Carports bzw. an die Gebäude angebaute Garagen. Es wird ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Wohneinheit vorgesehen. Vor den angebauten Garagen ist jeweils ein weiterer Stellplatz angedacht. Ferner sind Nebengebäude zur Unterbringung von Fahrrädern und Müllbehältern vorgesehen. Die Carports und Abstellräume sollen mit einer extensiven Dachbegrünung aufgewertet werden. Insgesamt kann gewährleistet werden, dass auch für die Einfamilienhausbebauung einerseits die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können und andererseits ein städtebaulich geordnetes Quartiersbild ermöglicht wird. Insgesamt ermöglicht die Planung, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die Einfamilienhäuser sowie auch für die Mehrfamilienhäuser auf den privaten Grundstücken selbst untergebracht werden. Entlang der neuen Gebietszufahrt an der Körnerstraße werden weitere 9 Stellplätze für Besucherverkehre angeboten.

Im weiteren Verfahren wird eine Straßenentwurfsplanung einschließlich Schleppkurvennachweis und Sichtdreiecken gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) erarbeitet und mit den jeweiligen Fachbehörden abgestimmt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur ist über die bestehenden innerstädtischen Leitungsnetze der jewei-



ligen Versorgungsträger gewährleistet und wird auf die rückwärtigen Grundstücke des Plangebietes erweitert.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist über die vorhandene öffentliche Kanalisation vorgesehen. Dabei wird voraussichtlich die geplante Bebauung an der Manforter Straße an die dort liegenden Mischwasserkanäle angeschlossen und die rückwärtige Einfamilienhausbebauung an den Mischwasserkanal in der Körnerstraße. Einleitbeschränkungen bestehen lediglich für den Mischwasserkanal in der Manforter Straße (DN 250) hinsichtlich der Regenwasserbeseitigung (vgl. Kapitel 5.11). Das vorhandene Kanalnetz kann somit die zusätzlichen Schmutz- und Regenwässer des Plangebietes schadlos aufnehmen.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut oder befestigt werden, grundsätzlich die Verpflichtung, nach Maßgabe des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Für die Teile des Plangebietes, die bereits bebaut bzw. versiegelt sind, kann demnach die Beseitigung des Niederschlagswassers, wie bereits im Bestand, per Ableitung in das vorhandene Kanalnetz (vgl. Kapitel 5.11) erfolgen.

Für die derzeit unversiegelten Grundstücksbereiche des Plangebietes ist zu prüfen, ob die anfallenden Niederschläge nach Maßgabe des § 55 WHG ortsnah zur Versickerung zu bringen sind. Ein nahegelegenes Oberflächengewässer oder eine Vorflut besteht nicht. Im weiteren Verfahren ist daher auch die Versickerungsfähigkeit der Böden gutachterlich zu untersuchen.

Eine konkretisierte Entwässerungsplanung für die geplante Bebauung ist spätestens im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, vor Umsetzung des Bebauungsplanes, zu erarbeiten und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Ferner sind für die Einfamilienhäuser Gemeinschafts-Sammelanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern und Müllbehältern vorgesehen. Damit kann ein geordnetes Siedlungsbild gewährleistet werden.

6.3 Boden/Altlasten

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.

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 Bebauungsplanverfahren 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 ggf. Sanierungsmaßnahmen und/oder gezielte planungsrechtliche Restriktionen erforderlich.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die beabsichtigte städtebauliche Planung sowie die im Bestand an das Plangebiet anschließenden Nutzungsbereiche soll zur wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Ferner soll unter Berücksichtigung der Störfallvorsorge und unter Wahrung des Gebietstyps „allgemeines Wohngebiet“ ein Ausschluss von bestimmten Nutzungen (z. B. Versammlungsstätten) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 c BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 bis 7 BauNVO erfolgen.

In den allgemeinen Wohngebieten sollen die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Diese Festsetzungen sollen entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen wohnbaulichen Nutzungsstrukturen erfolgen. Ferner erfolgt der Ausschluss von Nutzungen, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind. Damit wird in den allgemeinen Wohngebieten der Schwerpunkt auf eine wohnbauliche Nutzung fokussiert und die Einpassung in die angrenzenden Bestandsnutzungen gewährleistet.

Die geplanten Nutzungen gehen über die Nutzungen eines „reinen“ Wohngebietes hinaus; mit dem Ausschluss der o. g. Nutzungen bleiben die Grundzüge eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO nach wie vor gewahrt.

Im weiteren Verfahren wird eine eingehende Prüfung zum erforderlichen Nutzungsausschluss unter Berücksichtigung der Störfallvorsorge erfolgen und verbindlich festgesetzt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) bestimmt werden.

Die Festsetzung der maximal zulässigen GRZ mit 0,4 orientiert sich an den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse soll entsprechend des städtebaulichen Gestaltungsplanes festgesetzt werden. Dabei sollen die geplanten Mehrfamilienhäuser eine an den Bestand angepasste Höhenstaffelung mit bis zu vier Geschos-



sen erhalten, wobei insbesondere gegenüber dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude Manforter Straße 58 eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt werden soll. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sollen die geplanten Geschossigkeiten und die Höhenstaffelung planungsrechtlich vorbereiten. Für die Einfamilienhausbebauung wird dagegen eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Damit kann die vorhandene Typologie aufgenommen und ein harmonischer Übergang zu den bestehenden Strukturen erzielt werden.

Insgesamt sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung einerseits die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes planungsrechtlich vorbereiten und andererseits die Realisierung gängiger Gebäudetypen ermöglichen, um einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des Baugesetzbuches vorzubereiten. Ferner sollen durch die Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein Einfügen in die umgebende, überwiegend wohnbaulich geprägte Bebauung erzielt werden.

7.3 Grünordnerische Festsetzungen

Aufgrund der geplanten hohen Dichte im innerstädtischen Kontext sollen ausgleichende Festsetzungen zur Begrünung (Hecken, Bäume, Dachflächenbegrünung) getroffen werden, um insbesondere die Wohnqualität gewährleisten zu können und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen. Mit den geplanten Festsetzungen zugunsten eines durchgrünten Quartiersbildes kann auch ein möglicher Verlust von Habitatstrukturen abgemildert und ein positiver Beitrag zur Luftqualität geleistet werden.

9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9.1 Allgemeine Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 224/I „Wiesdorf - zwischen Manforter Straße, Körnerstraße und Gustav-Freytag-Straße“ verfolgt die Etablierung von Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbebauung, um dem dargestellten Wohnbaulandbedarf Rechnung zu tragen. Zur Erreichung dieses Zieles bedarf es der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Gleichzeitig soll über die Festsetzungen des Bebauungsplanes u. a. den Belangen der Störfallvorsorge und des Immissionsschutzes Rechnung getragen werden.

9.2 Störfallvorsorge

Vorbemerkungen:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Achtungsabstandes gemäß Gutachten „Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept“ (TÜV-Rheinland vom 29.01.2015), im Rahmen des Chempark Leverkusen ist es der Planungszone 2 zugeordnet. Für die festgelegten Planungszone 2 wurden Vorgaben hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit und zum Bau von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen getroffen. Hiernach ist eine Nachverdichtung bereits bestehender Siedlungsstrukturen innerhalb der Planungszone 2 zur Stärkung der jeweiligen Gebietsstruktur zulässig bzw. ausdrücklich gewünscht, sofern der jeweilige Gebietscharakter gewahrt bleibt. Eine neue Entwicklung, so auch ein neues (erstmaliges) Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an



den Störfallbetrieb ist dagegen unzulässig. Zudem darf keine oder keine ins Gewicht fallende Risikoerhöhung eintreten.

Als schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind insbesondere Wohnnutzungen zu nennen. 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 weitreichender Informationsmöglichkeit und der deutlich höheren Wahrnehmung des Gefahrenumfeldes ein geringeres Risiko im Seveso-Ereignisfall entgegen steht.

Das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept legt grundsätzliche Vorgaben für Entwicklungen innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes fest, nimmt aber teilweise zu Einzelfällen keine detaillierte Betrachtung vor.

Risikobetrachtung:

Um u. a. zu untersuchen, ob die geplante Nachverdichtung noch den Rahmenbedingungen und dem Verständnis des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes entspricht, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Risikobetrachtung durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH durchgeführt. Ziel der Untersuchung ist es, ob von der geplanten Nutzung und Nutzungsart (Empfindlichkeit) eine Risikoerhöhung ausgeht und sich damit die Auswirkungen bei einem Störfallereignis vergrößern kann.

Dabei wurde das Risiko des bauordnungsrechtlich und planungsrechtlich zulässigen Ist-Zustandes dem Risiko des Plan-Zustandes gegenübergestellt. Da das Risiko in einem Seveso-Ereignisfall mit der Anzahl der anwesenden Personen steigt, wurden die Bewohner und der Publikumsverkehr von Versammlungsstätten sowie sonstigen Nutzungen mit Publikumsverkehr im Plangebiet festgestellt und bewertet. Willkürlich anzutreffende Personen (z. B. Spaziergänger) blieben dabei unberücksichtigt, da die Zahl dieses Personenkreises nicht prognostizierbar bzw. darstellbar ist und sich nicht signifikant zwischen Ist-Zustand und Plan-Zustand verändern wird. Im Gutachten wurden dabei unterschiedliche Planfälle untersucht, so auch eine teilweise Entwicklung des Plangebietes mit Erhalt der Moschee-Nutzung.

Bei der Anzahl der im Plangebiet anzutreffenden Personen fällt im Ist-Zustand insbesondere die bis 2012 intakte und bauordnungsrechtlich weiterhin genehmigte Kirchennutzung mit 210 Personen ins Gewicht; zwar ist die Kirchennutzung inzwischen aufgegeben, aber weiterhin möglich. Weiterhin werden 40 Personen/Nutzer für die Moschee-Nutzung in Ansatz gebracht. Es wurden in der Risikobetrachtung 310 Bewohner bzw. Nutzer im Ist-Zustand festgestellt und den bis zu 222 Personen/Nutzern im Plan-Zustand gegenübergestellt. Bei den untersuchten Planfällen stellt sich das vorliegende städtebauliche Konzept mit dem nutzungsbedingten Risiko im Seveso-Ereignisfall am geringsten dar.

Die Risikobetrachtung stellt vor dem Hintergrund der deutlichen Reduzierung der Anzahl der betroffenen Personen im Plan-Zustand um rund 100 Personen bzw. eine Verringerung um 1/3 des Ist-Zustandes eine zusätzliche Zahl betroffener Personen im Untersuchungsraum als hinnehmbar dar, wenn das Kontingent von ca. 50 Personen nicht überschritten wird. Damit ist aus gutachterlicher Sicht eine Anzahl von rund



260 anwesenden Personen im Plangebiet in einem Seveso-Ereignisfall aus Sicht der Störfallvorsorge möglich.

Die Risikobetrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass Wohnnutzungen grundsätzlich zugelassen werden können, da auch der Schutz von Personen durch Verbleiben im Gebäude im Seveso-Ereignisfall als geeignete Maßnahme bei einem möglichen Austritt einer Gaswolke anzusehen ist. Insbesondere der Wegfall der oben genannten Versammlungsstätten und die Stärkung einer wohnbaulichen Entwicklung im Plangebiet zeigen im Vergleich auf, dass mit Umsetzung der Planung keine wesentliche Risikoerhöhung im Seveso-Ereignisfall einhergeht.

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.

Ferner stellt sich eine Neubebauung aus Sicht der Störfallvorsorge gegenüber der bestehenden Bausubstanz (Altbau) im Hinblick auf die „Dichtigkeit“ als risikomindernd dar. Die Leichtigkeit, mit der Rettungskräfte im Ereignisfall (Seveso-Fall) eingreifen können, ändert sich nach einer Realisierung der Plan-Situation im Vergleich zur Ist-Situation nicht.

Die gutachterliche Risikobetrachtung gibt Festsetzungsempfehlungen für den Bebauungsplan, um die Nutzungseinschränkungen zur Risikominderung verbindlich steuern zu können. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die Festsetzungsempfehlungen unter Berücksichtigung der Störfallvorsorge und aus planungsrechtlichen Gesichtspunkten geprüft und verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Plangebiet sollen aus gutachterlicher Sicht zur Risikominderung keine öffentlichen Kinderspielplätze oder öffentlich genutzte Grünflächen vorgesehen werden, da damit ein längerer Aufenthalt im Freien zu einer Risikoerhöhung im Seveso-Ereignisfall einhergeht. Mit steigendem Publikumsverkehr Orts-Unkundiger steigt durch potentielles Fehlverhalten das Risiko für den Seveso-Ereignisfall; solche Nutzungen wurden daher im Rahmen der Risikobetrachtung gesondert bewertet.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (z. B. Beherbergungsgewerbe, Anlagen für Verwaltung und Gartenbaubetriebe) ziehen einen großen Publikumskreis an. Nutzungen und Versammlungsstätten dieser Art bergen im Plangebiet ein hohes Risiko durch ortsfremde Personen und sollten daher im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Darstellbar sind dagegen die der Versorgung des Gebietes dienende Läden (z. B. Bäckerei, Imbiss), da bei dieser Art der Nutzung davon auszugehen ist, dass die Nutzer aus der unmittelbaren Umgebung kommen und sich bereits heute in der Planungszone 2 des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes aufhalten. Für diesen Personenkreis würde sich kein höheres Risiko als das bereits bestehende ergeben.

Die Zulassung von Büronutzungen, nicht störenden Handwerks- oder Gewerbebetrieben ist vorstellbar, wenn die Betriebe nur einen geringen Publikumsverkehr erwar-



ten lassen und die Art der Nutzung nicht in signifikantem Umfang empfindlich gegenüber einem Seveso-Ereignisfall ist.

Über die Festsetzungen zur Nutzungseinschränkung im Bebauungsplan hinaus sind weitere bauliche, technische und organisatorische Maßnahmen formuliert, die im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren konkretisiert werden können. Dabei ist insbesondere die „Dichtigkeit“ der Gebäude zu nennen, so dass bei technischen Lüftungsanlagen ein gewisser, höherer Anspruch an die Störfallvorsorge zu erbringen ist. Weitere Maßnahmen bestehen bereits im Bestand. So sind in großen Teilen der Stadt Leverkusen und vollständig in den Planungszonen 1 und 2 Sirenen installiert. Darüber hinaus erfolgen Lautsprecherdurchsagen und Ansagen im Rundfunk zur gezielten Warnung der Bevölkerung in den einzelnen Stadtteilen.

Folglich kann im Ergebnis der Risikobetrachtung insgesamt zusammengefasst werden, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes und unter Berücksichtigung der gutachterlich empfohlenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine wesentliche Risikoerhöhung im Ereignisfall gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten ist.

Aus Sicht der Gutachter 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 sozioökologischen Faktoren ist aus Sicht der Gutachter nicht erforderlich.

Betrachtung der Ansiedlungsvoraussetzungen und sozioökonomische Faktoren:

Auf Grundlage des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes sind schutzbedürftige Neuansiedlungen 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 Wohnnutzung mit insgesamt ca. 106 geplanten bzw. vorhandenen Wohneinheiten ist als schutzbedürftige Nutzung i. S. d. Art. 13 Abs. 1 Seveso-III-Richtlinie einzuordnen. 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 die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (TÜV Rheinland) wurde vor diesem Hintergrund eine Risikobetrachtung zum Bebauungsplan durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

- Durch die geplanten Nutzungen 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 Reaktivierung 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.



9.3 Immissionsschutz

Schallschutz

Im Bebauungsplan sind generell die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass u. a. schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind. In erster Linie gilt es, ausreichende Abstände zu den Emissionsquellen einzuhalten. In städtebaulich integrierten Bereichen, in dem sich auch das Plangebiet befindet, sind solche Abstände nicht immer in ausreichendem Maße realisierbar. In Bezug auf den Immissionsschutz sind im Wesentlichen die Geräuschimmissionen infolge des Straßenverkehrslärms der Manforter Straße (L 290) sowie infolge des Schienenverkehrslärms der westlich naheliegende Schienenstrecke Köln-Duisburg maßgeblich. Immissionen aus Gewerbelärm, Freizeit- oder Sportlärm liegen nicht vor.

Im Rahmen des bisherigen Bebauungsplanverfahrens wurden in einer vorläufigen schalltechnischen Untersuchung die Beurteilungspegel in der sogenannten freien Schallausbreitung für die maßgeblichen Geschosse gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in einer Summationsbetrachtung aus Straßen- und Schienenverkehrslärm für eine Erstbewertung berechnet und zur Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes zugrunde gelegt. In der freien Schallausbreitung werden Plan- oder Bestandsgebäude mit schallabschirmender Wirkung innerhalb des Plangebietes nicht betrachtet, so dass auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes eine konservative Worst-Case-Betrachtung erfolgen kann.

Für den Straßenverkehrslärm wurden in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen die Verkehrs-Rohdaten der Kurzzeitählung zur Straßenverkehrszählung SVZ 2015 des Landesbetriebes Straßen NRW verwendet und mit einer allgemeinen Verkehrszunahme von 10 % für den Prognosehorizont 2025 berücksichtigt. Für die Manforter Straße ergibt sich somit eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von rund 7.400 Kfz/24 h mit einem Lkw-Anteil von 3,7 % tags bzw. 4,7 % nachts. Dabei wurde eine maximal zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h sowie die Steigung im westlichen Abschnitt der Manforter Straße (Bahnunterführung) berücksichtigt.

Zum Schienenverkehrslärm liegt das Verkehrsaufkommen der Deutschen Bahn für den Prognosehorizont 2025 vor. Ferner wurden die bestehenden aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) berücksichtigt.

Für die Schienenstrecke ist der Ausbau für den Rhein-Ruhr-Express (RRX) geplant; das Planfeststellungsverfahren ist jedoch noch nicht abgeschlossen und wurde in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen daher nicht berücksichtigt. Mit der Umsetzung des RRX sind weitere aktive und sonstige technische Schallschutzmaßnahmen z. B. gegenüber der Maßnahme „Besonders überwachtes Gleis“ (BüG) und Erhöhung bzw. Erweiterung der Lärmschutzwände zum Schutze der bestehenden Wohn- und Arbeitsbevölkerung vorgesehen. Damit können durch die Maßnahmen der Deutschen Bahn auch für die künftige Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Plangebiet positive Effekte auf die Schallsituation einhergehen.

Im Ergebnis der vorläufigen schalltechnischen Untersuchung werden in weiten Teilen des Plangebietes bei freier Schallausbreitung die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45



dB(A) überschritten. Im am stärksten betroffenen Bereich entlang der Manforter Straße, im Norden und Westen des Plangebietes, ist mit Pegeln von bis 70 dB(A) tags und bis 65 dB(A) nachts zu rechnen. Im Osten und Süden des Plangebietes liegen die Überschreitungen bei freier Schallausbreitung, also ohne die abschirmende Wirkung der bestehenden und geplanten Bebauung, bei überwiegend unter 60 dB(A) tags bzw. unter 55 dB(A) nachts. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass in innerstädtischen Lagen, wie der vorliegenden, die Orientierungswerte häufig nicht eingehalten werden können. Bei einem Überschreiten ist allerdings sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Besonders kritisch sind hierbei Bereiche, in denen die Schwelle zur potenziellen Gesundheitsgefährdung mit Pegeln über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts überschritten werden. Dies trifft vorliegend auf die unmittelbar an die Manforter Straße angrenzenden Bereiche im Norden und Westen des Plangebietes im Nachtzeitraum zu.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte sind Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen. Aufgrund der stadträumlich integrierten Lage sind aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Manforter Straße aus städtebaulichen Gründen nicht zu verwirklichen. Die zu errichtenden Lärmschutzwände müssten in diesem Bereich sehr hoch sein, um auch die Obergeschosse der Mehrfamilienhäuser abzuschirmen. Dies ist jedoch aufgrund der zerschneidenden Wirkung von Lärmschutzwänden und aufgrund der funktionalen Abhängigkeiten sowie des Straßenbildes nicht erwünscht. Insbesondere wurde daher bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes die Gebäudestellung der Mehrfamilienhäuser mit schallabschirmender Wirkung berücksichtigt und die Entwurfsplanung unter Berücksichtigung der schalltechnischen Ergebnisse optimiert. Darüber hinaus sind passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Zur Beurteilung der erforderlichen Bau-Schalldämmmaße wurden in der vorläufigen schalltechnischen Untersuchung die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) in der freien Schallausbreitung berechnet. Im Plangebiet ergeben sich Lärmpegelbereiche III bis IV, so dass Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume vorzusehen sind. Auf der Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel werden im weiteren Bebauungsplanverfahren die jeweils erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaße für Außenbauteile festgesetzt.

Um auch nachts einen ausreichenden Schallschutz bei Schlafräumen und Kinderzimmern zu gewährleisten, sind bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dies ist nach den derzeit vorliegenden Ergebnissen (ohne Eigenabschirmung der Plangebäude) im gesamten Plangebiet der Fall. Mit der geplanten Stellung der Plangebäude mit einer schallabschirmenden Wirkung können in der von der Schallquelle abgewandten Seite leisere Bereiche im Plangebiet ermöglicht werden. Im Hinblick auf die Störfallvorsorge (vgl. Kapitel 9.2) sind bei schalltechnischen Lüftungseinrichtungen besondere Vorkehrungen hinsichtlich der Abschaltung bei einem möglichen Seveso-Ereignisfall zu beachten.

Auch dem Schutz von Außenwohnbereichen (z. B. Terrassen oder Balkone) ist in Bebauungsplanverfahren Rechnung zu tragen. Hier ist nach aktueller Rechtsprechung bei Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) von einer unzumutbaren Störung der Kommunikation und der Erholung auszugehen.

Da insbesondere an den Mehrfamilienhäusern die Fassaden, die zu den Bestandsstraßen ausgerichtet sind, teilweise Beurteilungspegel mit bis zu 70 dB(A) vorliegen, sind daher Balkone an der vom Lärm abgewandten Seite anzuordnen, so dass durch



die Eigenabschirmung der Mehrfamilienhäuser an den rückwärtigen Fassaden leiser Bereiche vorliegen. Dadurch kann für die Außenwohnbereiche der Mehrfamilienhäuser den o. g. Anforderungen Rechnung getragen werden.

In den für Terrassen in Frage kommenden Außenbereichen der westlich geplanten Reihenhauszeile werden tags Beurteilungspegel von etwa 60 dB(A) erreicht. Eine potenzielle gesundheitsgefährdende Lärmbelastung bei Werten von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts liegt hier nicht vor. Eine ungestörte Kommunikation für Außenwohnbereiche kann damit sichergestellt werden. Grundsätzlich kann aber mit der Anordnung von aktiven Schallschutzmaßnahmen unmittelbar im Bereich der geplanten Wohngärten ein höheres Schutzziel für die Außenwohnbereiche erzielt werden.

Insbesondere mit der Umsetzung der vorgesehenen Bebauung können in den übrigen, rückwärtigen Bereichen des Plangebietes die Orientierungswerte weitestgehend eingehalten werden, so dass auch hier den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden kann.

Ferner sind mit der Konkretisierung und Fortschreibung des Schallgutachtens im weiteren Verfahren ggf. weitere Maßnahmen zu prüfen. Dabei können der Ausschluss von zu öffnenden Fenstern, schutzbedürftigen Räumen oder von Balkonen an der dem Schall zugewandten Seite oder im Einzelfall auch aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes in Betracht kommen.

In Bezug auf den Immissionsschutz kann vor dem Hintergrund der vorgenommenen Untersuchung grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet in einem ausreichenden Maße Rechnung getragen wird. Im Ergebnis der vorläufigen schalltechnischen Untersuchung kann zusammengefasst werden, dass unter Berücksichtigung von passiven und/oder aktiven Schallschutzmaßnahmen sowie von sonstigen technischen oder organisatorischen Schallschutzmaßnahmen die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Plangebiet erfüllt sind.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird die schalltechnische Untersuchung weiter konkretisiert und ggf. erforderliche, geeignete Maßnahmen in die weitere Planung einbezogen.

Weitere umweltrelevante Belange zum Schutzgut Mensch

Durch das geringe zu erwartende Verkehrsaufkommen und die Unterbindung von Durchgangsverkehren ist kein erhebliches Unfallrisiko für Verkehrsteilnehmer zu erwarten. Ein Anstieg der Luftschadstoffbelastung wird ebenfalls aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten nicht zu verzeichnen sein. Auch sind mit der als unwesentlich einzustufenden planbedingten Verkehrserhöhung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die bestehende, umliegende Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu erwarten.

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 Bebauungsplanverfahren 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 ggf. Sanierungsmaßnahmen und/oder gezielte planungsrechtliche Restriktionen erforderlich. Mit der noch zu erarbeitenden gutachterlichen Untersuchung der Altlastenfläche sowie den ggf. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen bzw. den ggf. vorzunehmenden Festsetzungen sind auf Ebene des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch über den Direktpfad oder durch die Wirkpfade Boden-Grundwasser-Mensch oder Boden-Nutzpflanze-Mensch zu erwarten.

Hinweise auf Kampfmittel liegen für das Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebietes und der teilweise vorhandenen Sukzessionsvegetation dienen die Flächen im Bestand nicht der Erholungs- oder Freizeitfunktion. Umliegend des Plangebietes sind hinreichende Angebote zur Naherholung und Spielgelegenheiten (Park- und Grünanlagen, Spielplätze) gegeben. Ein wesentlicher Verlust von Erholungsräumen ist mit Umsetzung der Planung nicht zu verzeichnen.

Insgesamt sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

9.4 Verkehr/Mobilität

Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz

Für das Plangebiet wird die wohnbauliche Entwicklung in Form von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern vorbereitet, so dass die städtebaulichen Ziele zur Wohnraumvorsorge in Leverkusen nachhaltig gedeckt werden können. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist folglich mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass im Verhältnis zur gegenwärtigen, innerstädtischen Verkehrssituation diese Mehrbelastung jedoch als sehr geringfügig einzustufen ist, da u. a. der Kfz-Besatz bei Mehrfamilienhäusern allgemein geringer ausfällt als bei Einfamilienhäusern. Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Straßenquerschnitte sowie die maßgeblichen Verkehrsknoten mit der vorhandenen bzw. bauordnungsrechtlich zulässigen Bestandssituation des Plangebietes bereits ausreichend dimensioniert sind, so dass eine Aufnahme der geringfügigen Zusatzverkehre gewährleistet ist. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes können wesentliche negative Auswirkungen auf das bestehende, umliegende Straßennetz ausgeschlossen werden.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes sollen auch die Gehwege in Teilbereichen der Manforter Straße umgestaltet bzw. aufgewertet werden, so dass hier eine Optimierung hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer einhergeht und das Straßenbild städtebaulich aufgewertet werden kann. Die städtebauliche Planung sieht ein sekundäres Fußwegenetz durch das Plangebiet vor, so dass kurze und ver-



kehrsame Wege von der Manforter Straße zur Gustav-Freytag-Straße ermöglicht werden können.

Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geht eine Änderung der zu erwartenden Wohneinheiten einher. Aufgrund der zusätzlichen Wohneinheiten wurden zusätzliche öffentliche Parkplätze bzw. private Besucherstellplätze in der Planung berücksichtigt.

Es wird Sorge dafür getragen, dass die durch die Planung induzierten Stellplatzbedarfe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, unter Berücksichtigung aktueller, bauordnungsrechtlicher Vorgaben auf den privaten Grundstücken selbst in Form von unterirdischen und oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen (vgl. Kapitel 6.1) werden. Wesentliche negative Auswirkungen zum bestehenden Parkdruck auf die öffentlichen Parkplatzflächen und damit verbundene Parksuchverkehre sind mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Alternative Mobilitätsangebote

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB sind in der Bauleitplanung die Belange der Mobilität zu berücksichtigen. Die städtebauliche Entwicklung soll demnach auf die Vermeidung und Verringerung von Verkehr sowie auf die Förderung des nichtmotorisierten Verkehrs ausgerichtet sein. Hier sollen Stellplätze für Fahrräder, Ladestationen für elektrogestützte Personenkraftfahrzeuge oder Stellplatzangebote für Carsharing zum Einsatz kommen. Ein entsprechendes Maßnahmenpaket wird im weiteren Verfahren mit dem Investor im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vereinbart.

10. PLANVOLLZUG

10.1 Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

10.2 Kosten und Durchführung der Planung

Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Leverkusen sind nicht zu erwarten. Alle erschließungstechnischen Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag vom Investor getragen.

10.3 Städtebaulicher Vertrag

Im weiteren Verfahren (vor Satzungsbeschluss) wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Die Inhalte des städtebaulichen Vertrages werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

10.4 Gutachten

Folgende Gutachten und Unterlagen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes verwendet:



- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Haan, 09.05.2018
- TÜV Rheinland Industrie Service GmbH, Risikobetrachtung, Köln, 18.04.2018

10.5 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 10.840 m ²	ca. 89 %
öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 1.410 m ²	ca. 11 %

Gesamtfläche	ca. 12.250 m²	100,0 %
---------------------	---------------------------------	----------------



Teil B: Umweltbericht

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Leverkusen im Stadtteil Wiesdorf, zwischen umliegenden Siedlungsstrukturen. 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 dem angrenzenden Grünstreifen abgegrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wiesdorf, Flur 23, gänzlich die Flurstücke 31, 32, 147, 148, 149, 150, 163, 408, 413, 414, 490, 513, 518, 540 und 541, sowie teilweise 516 und 397.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 1,2 Hektar.

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Lage in räumlicher Nähe zum Stadtzentrum Leverkusen, der guten verkehrlichen Anbindung sowie umliegenden Naherholungsangebote gute Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung. Mit der Aufstellung 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 geschaffen werden. Die Flächen sollen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zugeführt werden.

Die innerstädtische, teils brachliegende Fläche soll gemäß dem Leitbild der Innenentwicklung reaktiviert werden, um dem Bedarf der Wohnraumnachfrage in Leverkusen gerecht zu werden.



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes (verändert nach © Geobasis NRW, Zugriff am 28.08.2018)

1.2 Bestandssituation

Westlich wird das Plangebiet durch die Manforter Straße und die Bahnleiße der Bahnstrecke Düsseldorf-Köln begrenzt. Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes befinden sich Wohnsiedlungen. Südlich, hinter der Gustav-Freytag-Straße, steht das Kirchengebäude der evangelischen Kirche Leverkusen. Des Weiteren befindet sich nördlich des Plangebietes die unter Denkmalschutz stehende Bayerkolonie III „Johanna“.

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. Bedingt durch die frühere Nutzung als Besucherparkplatz weisen die Grundstücke im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Kirche eine hohe Versiegelungsrate auf.

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern mit bis zu vier Geschossen in überwiegend geschlossener Bauweise. Die Dächer sind als Sattel- oder Pultdach ausgebildet. Die Stellplätze sind in Form von Garagenzeilen in den Hinterhofbereichen verortet. Auch hier liegt aufgrund der vorhandenen Verkehrsflächen eine hohe Versiegelungsrate vor. Das bestehende, denkmalgeschützte Wohnhaus Manforter Straße 58 weist eine dreigeschossige Bauweise mit Mansarddach auf und hat nach Osten eine grenzständige Brandwand.

Im Süden und Osten entlang der Körnerstraße und Gustav-Freytag-Straße befindet sich weitere Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen und Satteldächern.

1.3 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Die vorliegende Planung stellt nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der zu Veränderungen der Gestalt oder der



Nutzung von Grundflächen führt. Hierdurch können erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes entstehen.

§ 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Demnach ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Des Weiteren sind die §§ 14 bis 17 BNatSchG auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden. Die Ausnahmeregelungen des § 18 Abs. 3 und 4 BNatSchG sind zu beachten. Die Definition des Eingriffs richtet sich dabei weiterhin nach der Legaldefinition des § 14 BNatSchG.

Nach § 2a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher, erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB).

Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln gemäß zeichnerischer Darstellung unter Punkt 1 Siedlungsraum als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan (BezReg Köln)

Es handelt sich dabei um Flächen, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen. Hierzu zählen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport, Freizeit- und Erholungsflächen.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet als „Gewerbegebiet eingeschränkt (GE*)“ dargestellt; ferner ist im Osten des Plangebietes die Symboldarstellung für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ enthalten.



Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB notwendig. Das Gewerbegebiet soll in Wohnbaufläche geändert und das Symbol für den Gemeinbedarf zurückgenommen werden.



Abbildung 3: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans (Stadt Leverkusen)

Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebietes existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher überwiegend im Sinne des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

Landschaftsplan

Der Planbereich befindet sich nicht im Geltungsbereich des gültigen Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen von 1987.

Westlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG 2.2-7 „Grünfläche am Friesenweg, an der Heidehöhe und der Gustav-Freytag-Straße“. Mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung von Grünflächen“. Die im Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes dargestellten Schutzzwecke werden durch die vorliegende Planung 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 gemäß § 20 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) vorgenommen und die künftige Festsetzungskarte zum Landschaftsplan korrigiert.

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 FFH- oder Vogelschutzgebietes und befindet sich außerhalb einer 300 m Wirkzone.



Baumschutzsatzung

Die Stadt Leverkusen verfügt nicht über eine rechtskräftige Baumschutzsatzung. Vorgaben zur Rodung, Rückschnitt, Kompensation und Neuanpflanzungen von Gehölzen ergeben sich folglich aus den entsprechenden Fachgesetzen sowie aus den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie

Gemäß der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (2016) ist es ein erklärtes Ziel der Bundesregierung, den Flächenverbrauch bis 2020 auf höchstens 30 Hektar pro Tag zu begrenzen. Die geplante Bebauung folgt somit einer nachhaltigen Siedlungsrevitalisierung, die dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ folgt und den Neubau auf unbebauten Flächen meidet.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Menschen/Bevölkerung

„Das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung umfasst sämtliche Funktionen der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebietes oder seines Wirkungsbereiches arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können“ (BUNZEL 2005).

Lärmimmissionen

Im Rahmen des bisherigen Bebauungsplanverfahrens wurden in einer vorläufigen schalltechnischen Untersuchung die Beurteilungspegel in der sogenannten freien Schallausbreitung für die maßgeblichen Geschosse gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in einer Summationsbetrachtung aus Straßen- und Schienenverkehrslärm für eine Erstbewertung berechnet und zur Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes zugrunde gelegt.

Den Berechnungen liegen die Straßenverkehrszahlen von 2015 (+10% Prognoseaufschlag) sowie die aktuellen Zugzahlen mit Prognosehorizont 2025 zugrunde.

Im Ergebnis der vorläufigen schalltechnischen Untersuchung werden in weiten Teilen des Plangebietes bei freier Schallausbreitung die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschritten.

Laut den ersten Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung liegen die höchsten Belastungen auf Erdgeschosshöhe, von bis zu 70 dB(A) tags bzw. bis zu 65 dB(A) nachts, Verkehrslärm im Westen des Plangebietes sowie unmittelbar entlang der Manforter Straße.

Auf Höhe des 2. Obergeschosses liegen die Werte im nordwestlichen Bereich bei 70 dB(A) tags bzw. 65 dB(A) nachts.



Im restlichen Plangebiet liegen Werte von 65 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts vor. Dies entspricht Lärmpegelbereich V (im Westen und entlang der Manforter Straße) sowie Lärmpegelbereich III und IV (in den rückwärtigen Bereichen) gemäß DIN 4109 (2018).

Auch dem Schutz von Außenwohnbereichen (z. B. Terrassen, Balkone) kommt eine Bedeutung zu. Hier sind nach aktueller Rechtsprechung bei Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) von einer unzumutbaren Störung der Kommunikation und der Erholung auszugehen.

In Bereichen, wo der Beurteilungspegel (nachts) über 45 dB(A) liegt, sind Schall-dämmlüfter zu verwenden.

Lichtimmissionen

Auf das Plangebiet wirken im Bestand Lichtimmissionen, welche aus dem angrenzenden Siedlungsraum (Straßenbeleuchtung, Außenbeleuchtung von Gebäuden) sowie den tangierenden Verkehrsstrukturen hervorgehen.

Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen sind im Plangebiet aufgrund der angrenzenden Verkehrsstrukturen möglich, jedoch als temporäre bzw. Kurzzeitbelastungen zu verstehen.

Wohn- und Wohnumfeldfunktionen

Angrenzend des Plangebietes befinden sich siedlungsnahe 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.

Seveso/Betrachtung der Ansiedlungsvoraussetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224/I „Wiesdorf - zwischen Manforter Straße, Körnerstraße und Gustav-Freytag-Straße“ 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 Neuan siedlung, 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 der Gutachter¹ handelt es sich nicht um eine neue Entwicklung. In diesem Fall ist die Planung durch den bestehenden Ratsbeschluss zum gesamtstädtischen

¹ Risikobetrachtung zum Bebauungsplan Nr. 224/I „Wiesdorf – zwischen Manforter Straße, Körnerstraße und Gustav-Freytag“ in Leverkusen-Wiesdorf – TÜV Rheinland Industrie Service GmbH – 8.04.2018



Seveso-II-Konzept abgedeckt. Eine erneute Abwägung der sozioökologischen Faktoren ist aus Sicht der Gutachter nicht erforderlich. Im Bebauungsplan 224/I „Wiesdorf - zwischen Manforter Straße, Körnerstraße und Gustav-Freytag-Straße“ können Nutzungseinschränkungen zur Risikominderung festgelegt werden. Bauliche bzw. technische und organisatorische Maßnahmen zur Risikominderung können in Baugenehmigungsverfahren konkretisiert werden.

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

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung² erarbeitet:

Das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 224/I „Wiesdorf - zwischen Manforter Straße, Körnerstraße und Gustav-Freytag-Straße“ zeichnet sich aktuell durch kurzlebige und ausdauernde Ruderalfluren mit Goldrute, Weidenröschen, Nachtkerze, Gänsefuß, Königskerze, Melden und Anderem aus. Teilweise kommen Pioniergehölze wie Sommerflieder, Salweide, Korbweide, Silberpappel, Sandbirke, Bergahorn und Brombeere auf. In der Umgebung des Plangebietes entlang der Straßen und Straßenrandbereiche befinden sich viele große Straßenbäume mit u. a. Platanen, Bergahorn, Holland- und Winterlinden sowie in Teilen strukturreiche Gärten mit Ziergehölzen, Schnitthecken, Obstbäumen sowie Laub- und Nadelbäumen. Des Weiteren bestehen in der näheren Umgebung kleinere Gehölzinseln aus Winterlinde und Bergahornwäldchen sowie Strauchhecken mit überwiegend standorttypischen Gehölzen. Bedingt durch die artenreichen Ruderalflure mit hohem Blütenspektrum im Plangebiet wird ein hohes Insektenaufkommen geschaffen. Daher dienen die offenen Brachflächen mit reichem Nahrungsangebot mit hoher Wahrscheinlichkeit Fledermäusen, wie Mücken- und Zwergfledermaus oder Abendsegler als Jagdhabitat. Aufgrund der fortschreitenden Sukzession und Verbuschung der Fläche fungieren diese Jagdhabitats vermutlich nur als temporäre Jagdgebiete. Das Bestandsgebäude der Kirche wird im Zuge der Planung rückgebaut. Es weist an den Fassaden und Dachvorsprüngen und -blechen sowie den Regenrinnen keine Spaltenverstecke oder Einfluglöcher auf, die eine Habitatqualität für Quartiere für Gebäudefledermäuse und Fassadenbrüter aufweisen. Im Rahmen der Freilandkartierung wurden keine Quartiersstandorte innerhalb des Plangebietes festgestellt. Das Bestandsgebäude weist generell einen guten baulichen Zustand auf, so dass sich hier keine Risse oder Löcher in den Fassaden befinden, die einen Zugang für gebäudebewohnende Arten darstellen.

Im Untersuchungsraum befinden sich Sukzessionsbiotope, die für die Gilde der Strauchschichtbrüter der gängigen Arten der Siedlungsräume (sog. Allerweltsarten) wie Rotkehlchen, Zaunkönig, Mönchsgrasmücke und Heckenbraunelle geeignete Lebensräume bieten. Im südlichen Plangebiet sind dichtere, größere Gehölzbestände vorhanden, die für Buntspechte als Habitat fungieren. Allerweltsarten wie Amsel, Meisen, Elster und Buchfink finden sich primär in den angrenzenden Strukturen.

² Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 224/I „Wiesdorf – zwischen Manforter Straße, Körnerstraße und Gustav-Freytag-Straße“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Mai 2018



Im Rahmen der Freilandkartierung konnten für den Untersuchungsraum mehrere Störimpulse, besonders durch die Barriere- und Schallwirkung der angrenzenden Hauptverkehrswege (Manforter Straße, Körnerstraße, Gustav-Freytag-Straße) sowie der westlich in 50 m Entfernung verlaufenden Bahntrasse und dem hohen Versiegelungsgrad der Bestandsfläche als potenzielle Beeinträchtigungsquellen festgestellt werden. Aufgrund der Barrierewirkung und fehlender Wanderkorridore können potenzielle Habitate für Amphibien im Plangebiet ausgeschlossen werden. Das Untersuchungsgebiet könnte als potenzielles Reptilienhabitat fungieren, besitzt allerdings aufgrund der Insellage eine untergeordnete Bedeutung.

2.1.3 Schutzgut Boden/Fläche/Altlasten/Kampfmittel

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 anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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 Untersuchungen³ durchgeführt. Die Auswertungen von 11 Rammkernsondierungen bis 6 m unter Geländeoberkante zeigen, dass 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.

Hierunter liegen schluffige bis sandige Hochflutsedimente, die ab 3 bis 4 m unter 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 wurden PAK-Gehalte 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.

³ Baugrund- und entsorgungstechnische Untersuchungen auf dem Grundstück an der Manforter Straße in Leverkusen-Wiesdorf, Dr. Tillmanns & Partner GmbH, November 2015



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 Bebauungsplanverfahren 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.

Kampfmittel

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

2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine temporären oder dauerhaften Oberflächengewässer.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich. In den nördlich und westlich angrenzenden Bereichen treten laut Gefahrenkarte mit niedriger Wahrscheinlichkeit (>HQ500) Hochwasser mit Überschwemmungen von bis zu 4 m an den Unterführungen der Bahnanlage auf. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes kann jedoch aufgrund der topographischen Gegebenheiten ausgeschlossen werden.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei aktive Grundwassermessstellen, die nachfolgend tabellarisch aufgeführt sind:

Name der Messstelle	Messstellennummer	Ø GW-Flurabstand (letzte Messung)	Verortung zum Plangebiet
LEV-ALTABL. SW 40	076800313	36,95 m (Messung 2016)	rd. 200 m nördl.
BAYER-LEV 12-600-04	070461510	36,65 m (Messung 2016)	rd. 400 m südl.

Das Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Klimatisch gesehen gehört das Plangebiet zum gemäßigt warmen Klimabezirk „Niederrheinische Bucht“. Es herrscht ein ausgeglichenes, atlantisch geprägtes Klima mit milden Wintern und einer langen Vegetationsperiode vor. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 10 Grad Celsius. Die Jahresniederschläge liegen bei ca. 800 mm.

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.



Abbildung 4: Klimatopkarte des Fachinformationssystems Klimaanpassung (LANUV, © Geobasis NRW)

Gewerbeflächen sind aufgrund der Abwärmeproduktion, des meist hohen Versiegelungsgrades und der dichten Bebauung durch Überwärmung gekennzeichnet. Je nach Baukörper kann das Windfeld stark beeinflusst werden. Negative Auswirkungen auf das Umfeld ergeben sich ebenfalls durch Lärm- und Schadstoffemissionen.

Unter innerstädtischen Grünflächen (z. B. Friedhöfe) sind jene Flächen zu nennen, die ein zwischen Freiland und Waldklima einzuordnendes Kleinklima entwickeln. Infolge der meist geringen flächenhaften Ausdehnung ist die positive Fernwirkung auf die nähere Umgebung begrenzt.

Hinsichtlich der Lufthygiene wirken in Abhängigkeit der meteorologischen Gegebenheiten in geringem Maße Emissionen in Form von Luftschadstoffen sowie Stäuben durch Verkehre, Gewerbebetriebe und Hausbrand auf das Plangebiet ein.

Verkehrsbedingter Emittent ist hier vorrangig die Manforter Straße. Hausbrandemissionen entstammen aus den angrenzenden Siedlungsbereichen.

Somit zeichnet sich das Plangebiet – im Vergleich zum westlich angrenzenden Stadtgebiet - durch gute lufthygienische-stadtklimatische Standortbedingungen aus. Es bestehen für das Plangebiet lediglich geringe Vorbelastungen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des Stadtteils Wiesdorf. Das Plangebiet, sowie das nördliche, östliche und südliche Umfeld sind größtenteils durch Wohnnutzung geprägt. Es schließt in Richtung Osten, Süden und Norden direkt an bestehende Wohngebiete an.

Der südliche Bereich entlang der Manforter Straße ist vor allem durch die bestehenden Gebäude, durch die Brachflächen und die versiegelten Bereiche geprägt, so dass dem Landschaftsbild keine besondere Wertigkeit bzw. kein Wiedererkennungswert zugeschrieben werden kann.



2.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

Sonstige Kultur- oder Sachgüter oder Bodendenkmäler sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt.

2.1.8 Wechselwirkungen

Über die bei den Einzelschutzgütern berücksichtigten Wechselwirkungen hinaus sind keine weiteren Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen bekannt.

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

2.2.1 Schutzgut Menschen/Bevölkerung

Das Plangebiet wird bereits durch Schienen- und Autoverkehr belastet. Erhebliche Veränderungen beim Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für das Plangebiet wurde eine geringe Arten- und Strukturvielfalt festgestellt. Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass die Fläche weiterhin eine Funktion für Tiere und Pflanzen übernimmt. Die Fläche dient weiterhin als Jagdhabitat für umliegend ansässige Tierarten. Des Weiteren ist von einer zunehmenden Verwilderung durch Pioniergehölze auszugehen.

2.2.3 Schutzgut Boden/Fläche/Altlasten/Kampfmittel

Die gegenwärtige „Nutzung“ würde mit großer Wahrscheinlichkeit beibehalten werden. Somit könnten die Boden(teil-)funktionen weiterhin erfüllt werden.

Die im Altlastenkataster ausgewiesenen Bodenveränderungen würden, sofern keine baulichen oder sonstigen Maßnahmen mit Erdeingriff durchgeführt werden, weiterhin im Boden verbleiben.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, weshalb auf diese keine Auswirkungen stattfinden. Eine örtliche Versickerung kann weiterhin auf den unversiegelten Flächen ungehindert stattfinden.

2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.



2.2.6 Schutzgut Landschaft

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

2.2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es ist anzunehmen, dass keine neuen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet entstehen.

2.2.8 Wechselwirkungen

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

2.3 Prognose bei Durchführung der Planung

2.3.1 Schutzgut Menschen/Bevölkerung

Erholung

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

Lärmimmissionen

Im weiteren Verfahren wird die Schallsituation gutachterlich untersucht und fortgeschrieben. Des Weiteren werden die Auswirkungen von verschiedenen passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie Gebäudeanordnung, nicht zu öffnende Fenster, Schalldämmlüfter, Grundrissanordnungen, geschützte Außenwohnbereiche, Anordnungen von Balkonen und Terrassen etc. geprüft, um künftig eine Verbesserung der Schallsituation zu schaffen.

Verkehr

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird die Notwendigkeit einer Verkehrsuntersuchung geprüft. Zum derzeitigen Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass sich mit Umsetzung der Planung keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens ergibt. Im weiteren Bauleitplanverfahren wird in Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden eine Straßenentwurfsplanung mit Schleppkurvennachweisen und Sichtdreiecken gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) erarbeitet.

Lichtimmissionen

Durch neue Gebäude- und Verkehrsstrukturen kommt es zu zusätzlichen, siedlungstypischen Lichtimmissionen. Für die Straßenbeleuchtung sowie die Außenbeleuchtung von Gebäuden ist der Einsatz moderner LED-Beleuchtungssysteme zu prüfen. Diese bieten sowohl aus energetischer Sicht als auch aus artenschutzrechtlichen



Gründen Vorteile gegenüber konventionellen Lichtsystemen. Durch den zu erwartenden Anstieg des Verkehrsaufkommens sind weitere Lichtimmissionen möglich.

Geruchsimmissionen

Zusätzliche Geruchsimmissionen sind verkehrsbedingt möglich. Diese sind jedoch als temporäre bzw. Kurzzeitbelastungen einzustufen.

Wohn- und Wohnumfeldfunktionen

Durch die geplante Bebauung wird neuer Wohnraum für die zunehmende Bevölkerungszahl geschaffen und dem Ziel der Wohnraumentwicklung Rechnung getragen.

Bewertung

Das Plangebiet schließt an bestehende Siedlungsstrukturen an. Durch die Ausweitung von Wohnbauflächen gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Bereich des Plangebietes und in dessen Umfeld aus.

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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:

- geplante Rodungen zur Berücksichtigung des Brutgeschehens der sog. Allersweltsarten außerhalb des Hauptbrutzeitraumes (von 1. Oktober eines Jahres bis 28./29. März des Folgejahres) erfolgen.
- 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 ist, da durch die Rodung der Sukzessionsbiotope Bruthabitate verloren gehen.

Bewertung

Betroffenheiten von planungsrelevanten Arten sind nicht zu erwarten.

2.3.3 Schutzgut Boden/Fläche/Altlasten/Kampfmittel

Die Durchführung der Planung bewirkt im Plangebiet Flächenversiegelungen. Aufgrund der Vornutzung kommt es zu einem ähnlichen Versiegelungsgrad wie im Bestand. Die Inanspruchnahme der bislang unversiegelten Bereiche führt zu einem Verlust der natürlichen Boden(teil)funktionen.

Die Überplanung des Plangebietes führt zu keinem Verlust von schutzwürdigen Böden.



Im Bestand stellt sich das Plangebiet in Teilen als bebaut dar. Somit ist festzuhalten, dass die anstehenden Böden bereits größtenteils durch diese anthropogene Überformung (Bodenauf- und -abtrag, Versiegelung, Verdichtung) gestört sind.

Durch die Ausweisung von Grünflächen und die Schaffung von Gärten wird die Neuversiegelung auf ein möglichst geringes Maß reduziert.

Altlasten

Aufgrund der im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen ausgewiesenen Altlastenfläche SW2059 – Tankstelle Manforter Straße 62 und den bisher vorliegenden Ergebnissen der orientierenden entsorgungstechnischen Untersuchung, sind im weiteren Bebauungsplanverfahren 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 ggf. Sanierungsmaßnahmen und/oder gezielte planungsrechtliche Restriktionen erforderlich. Mit der noch zu erarbeitenden gutachterlichen Untersuchung der Altlastenfläche sowie den ggf. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen bzw. den ggf. vorzunehmenden Festsetzungen, sind auf Ebene des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch über den Direktpfad oder durch die Wirkpfade Boden-Grundwasser-Mensch oder Boden-Nutzpflanze-Mensch zu erwarten.

Kampfmittel

Es liegen zum derzeitigen Verfahrensstand keine Hinweise zu Kampfmitteln vor.

Bewertung

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

Mit der Wiedernutzbarmachung teils brachliegender Gebäudestrukturen entspricht das Vorhaben den Flächensparzielen zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.

Durch die Planung werden weite Teile des Plangebietes einer Versiegelung zugeführt. Diese Eingriffe sind in Summe als nicht erheblich zu betrachten, da das Plangebiet bereits in ähnlichem Umfang versiegelt ist. Es handelt sich bei den anstehenden Böden überwiegend um innerstädtische Siedlungsbrachen. Aufgrund der Entwicklung von Grünflächen und Gärten bleiben Teile des Plangebietes unversiegelt, in diesen Teilbereichen werden keine erheblichen Eingriffe in den Boden vorgenommen.

Durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auf ein vertretbares Maß reduziert werden.



2.3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete betroffen.

Durch die Planung wird eine Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes vorbereitet. Die mögliche Bebauung mit Wohngebäuden, Verkehrsflächen und baulichen Nebenanlagen bedingt Bodenversiegelungen in einem vergleichbaren Umfang. Somit ist nicht von einer Einschränkung der Boden(teil)funktionen und somit einer Beeinträchtigung des Boden-Wasserhaushaltes zu rechnen. Da das Gebiet bereits in ähnlichem Umfang versiegelt ist, kann eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Entwässerung

Die konkretisierte Entwässerungsplanung ist spätestens im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, vor Umsetzung des Bebauungsplanes, zu erarbeiten und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Bewertung

Mit Umsetzung der Planung wird keine Steigerung der Versiegelungsrate vorbereitet, so dass die Wasseraufnahmefähigkeit sowie die Sickerfähigkeit des Bodens durch Verdichtung und Versiegelung nicht erheblich reduziert werden. Die Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebietes wird folglich nicht eingeschränkt.

Die Entwässerungsplanung wird im weiteren Baugenehmigungsverfahren konkretisiert.

2.3.5 Schutzgut Luft und Klima

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Siedlungsbrache mit bereits im Bestand bebauten und versiegelten Flächen, ohne weitläufige Fischluftentstehungseigenschaft. Aufgrund der angrenzenden Grünanlage und der guten Begrünung in den angrenzenden Siedlungsbereichen ist nicht mit überhöhten Luftschadstoffwerten oder übermäßigen Klima-Belastungen (z. B. in Form von starker sommerlicher Aufwärmung) zu rechnen. Es werden zum derzeitigen Kenntnisstand keine Grenzwertüberschreitungen gemäß der 39. BImSchV zu befürchten sein.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu berücksichtigen, dass die ermöglichte Gebäudestellung und die Ausrichtung und Ausbildung der Dachflächen die Nutzung passiver Sonnenenergie ermöglichen und ökologische Maßnahmen, wie solarthermische Nutzungen, umsetzungsfähig sind. Für die geplanten Gebäude ist zudem der Energiestandard gemäß geltender EnEV einzuhalten und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Bei einer Durchführung der Planung werden die kleinklimatischen Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändert.

Durch die Ausweisung von Grün- und Kompensationsflächen kann die Sicherung von klimaaktiven Flächen gewährleistet werden. So kann sichergestellt werden, dass die Frischluftversorgung der angrenzenden Siedlungsflächen nicht beeinträchtigt wird.



Durch die Ausweisung der Grünflächen und Gärten werden negative Effekte, die durch Steigerung der Oberflächenrauigkeit im Bereich der Bebauung einhergehen, auf ein vertretbares Maß reduziert.

Auswirkungen durch das Volumen und die Kubaturen der Baukörper, beispielsweise als Barriere für Frischluftbewegungen oder als Kanal für Winde, sind nicht zu befürchten.

Bewertung

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

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Die geplante Wohnbebauung soll in aufgelockerter Bauweise als Arrondierung der bestehenden, z. T. lückenhaften Siedlungsrandstrukturen am Ortsrand von Wiesdorf erfolgen. Die Planung sieht eine mit Grünstrukturen versehene Bebauung mit Quartiersplatz vor. Hierdurch soll eine adäquate Grünversorgung im neuen Siedlungsbereich gewährleistet und das Plangebiet in die Landschaft eingebunden werden. Straßenbäume und andere Anpflanzungen tragen zu einer landschaftsästhetischen Aufwertung des Plangebietes bei. Durch die geplanten Gebäudehöhen und durch gestalterische Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass eine städtebaulich angemessene Anbindung an die bestehenden Siedlungsstrukturen erfolgt.

Bewertung

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts-/Landschaftsbildes wird durch die geplanten grünordnerischen und stadtplanerischen Vorgaben ausgeschlossen, da das Stadt- und Landschaftsbild im Norden, Osten und Süden bereits durch die angrenzende Wohnsiedlung geprägt wird. Die Planung ist als unbedenklich einzustufen.

2.3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Kulturgüter, Bodendenkmäler oder sonstigen Sachgüter im Untersuchungsraum bekannt, welche von dem Planungsvorhaben tangiert werden. Das denkmalgeschützte Gebäude bleibt mit Umsetzung der Planung erhalten und wird integriert.

Bewertung

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten. Die Planung ist als unbedenklich einzustufen.

2.3.8 Wechselwirkungen

Durch die Planung 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/Versickerung), wel-



che als unbedenklich einzustufen sind. Es sind keine weiteren Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen bekannt.

Bewertung

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

3. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

3.1 Einsatz erneuerbarer Energien/Energieeffizienz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) auszuführen. Entsprechende Nachweise sind im Zuge von Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

3.2 Gefahrenschutz/Risiken/Katastrophen

Erhöhte Gefährdungen des Plangebietes durch Hochwasser sind nicht gegeben. In nachgeschalteten Genehmigungsverfahren sind Maßnahmen zum Brandschutz darzustellen. Dabei sind Vorgaben der Feuerwehr für Lösch- und Rettungseinsätze zu beachten. Vor Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine Erschließungsplanung mit der erforderlichen zu bereitstellenden Löschwasserversorgung erarbeitet.

3.3 Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

Zum derzeitigen Kenntnisstand ist nicht von kumulativen Wirkungen auszugehen.

3.4 Baubedingte Beeinträchtigungen

Durch Baumaschinen- und LKW-An- und Abfahrten gehen im Zuge der Bauausführungen Luftemissionen vom Plangebiet aus. Zudem kommt es im Zuge der Bauausführung zu einer Beeinträchtigung der Umgebung durch den baustellenbedingten Lärm. Des Weiteren kann es durch den Baustellenverkehr zur Behinderung des angrenzend verlaufenden Straßenverkehrs kommen. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen. Nacharbeiten auf den Baustellen sind zudem auszuschließen, so dass die Beeinträchtigung auf die gängigen Arbeitszeiten und Ruhezeiten für die Anwohner begrenzt ist.

3.5 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen. Im Zuge der nachgelagerten Abbruch- und Baugenehmigungsverfahren ist darzustellen, wie entsprechende Nachweise zu führen sind.



Bodenaushub aus den betroffenen Auffüllungen (mit erhöhten PAK-Gehalten) ist gemäß der LAGA TR Boden (2004) deponietechnisch zu entsorgen.

Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die Wohnnutzung sind gemäß den örtlichen Vorgaben durch die kommunale Abfallbeseitigung bzw. der kommunalen Abwasserbehandlung zu entsorgen und zu behandeln. Hierzu sind entsprechende Angaben im Zuge der Genehmigungsverfahren zu machen.

3.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die gesetzliche Grundlage für die Wahrung der Belange im Rahmen der naturhaushaltlichen Eingriffsermittlung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB).

Ziel des Naturschutzes ist es demzufolge, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Dementsprechend sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden und, wenn nicht vermeidbar, auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Gemäß BNatSchG werden im Rahmen der Eingriffsregelung folgende Maßnahmentypen unterschieden, um negativen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu begegnen:

- Minderungsmaßnahmen
- Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Minderungsmaßnahmen dienen dem Schutz vor sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen u. a. durch sorgfältige Bauausführung, durch landschaftsgerechte Einbindung des Bauwerkes (Gestaltung), aber auch durch Berücksichtigung der Kriterien des ökologischen Planens und Bauens.

Beeinträchtigungen, die nicht durch Minderungsmaßnahmen vermieden werden können, sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Mit Ausgleichsmaßnahmen werden gleichartige Landschaftselemente und Landschaftsfunktionen ersetzt (z. B. Ausgleich des Verlustes von Feldgehölzen durch entsprechende Neuanpflanzung innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung).

Ersatzmaßnahmen dienen demgegenüber der Stärkung gleichwertiger Ersatzfunktionen (z. B. Förderung des natürlichen Entwicklungspotenzials einer Fläche als Kompensation der Potenzialverluste durch Überbauung und Versiegelung an anderer Stelle).



Zudem gehen von den geplanten Straßen- und Quartiersbäumen positive Effekte auf Natur und Landschaft aus, die im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung regelt § 1a BauGB die Umsetzung der Eingriffsregelung insoweit, als eine Unterscheidung zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht vorgesehen ist und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ausdrücklich der planerischen Abwägung unterliegt.

Verbindlich sind prinzipiell nur Maßnahmen, die auch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festgesetzt werden. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren können keine nachträglichen Forderungen erhoben werden.

Das Erfordernis eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages wird im weiteren Verfahren geprüft.

Im Folgenden werden die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen zusammengefasst:

3.6.1 Schutzgut Menschen/Bevölkerung

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind im Rahmen des Bebauungsplanes aktive und passive Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen und im Bebauungsplan festzusetzen.

3.6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Konzentration der Baumaßnahmen auf einen möglichst kurzen Zeitraum (möglichst außerhalb der Vegetationsperiode und außerhalb der Reproduktionszeit der Tiere).
- Rodungsarbeiten und sonstige Rückschnitte an Gehölzen sind aus Gründen des Vogelschutzes gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.
- Die Baufeldräumung erfolgt zur Sicherheit aus Vogelschutzgründen außerhalb des Hauptbrutzeitraumes ab 01.07. eines Jahres bis 28./29.02. des Folgejahres.
- Bäume und sonstige Gehölze sind, sofern sie nicht gerodet werden, vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen. Hierfür sind beispielsweise Maßnahmen zum Stammschutz vorzusehen und das Überfahren bzw. die Lagerung von Baumaschinen, Betriebsstoffen und Materialien im Wurzelbereich (entspricht Kronentraufbereich) zu vermeiden (entsprechend der DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
- Die Beleuchtung der Straßen und Stellplatzflächen mit warmweißen LED-Leuchtkörpern ist zu empfehlen, um Kollisionsschäden mit jagenden Fledermäusen auszuschließen.
- Als Vorsorgeleistung ist das Anlegen von Ersatzhabitaten für Strauchschichtbrüter in Form von 2 Halbhöhlen, 2 Zaunkönigkugeln und 2 Höhlen durchzuführen, da durch die Rodung der Sukzessionsbiotope Bruthabitate verloren gehen.



3.6.3 Schutzgut Boden/Wasser

Zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigung des Schutzguts Boden sind hierbei besonders die nachfolgenden Maßnahmen und Hinweise zu berücksichtigen:

- Für Bodenarbeiten ist die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) einzuhalten.
- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten.
- Sofern möglich: Verbleib des unbelasteten Bodenaushubs im Gebiet, z. B. Zwischenlagerung in Erdmiete bzw. Weiterverwendung des fruchtbaren Oberbodens auf angrenzenden Ackerschlägen.
- Notwendige Befahrungszeiten durch Baufahrzeuge sollen möglichst zu geeigneten Zeiten (z. B. Bodenfrost; längere Trockenperioden) erfolgen.
- Soweit technisch möglich: flächensparende Lagerung von Baustoffen und Erdmaterial.
- Keine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der vorgesehenen Baustelle und Zuwegung.
- Beseitigung aller Anlagen der Baustelleneinrichtung nach Beendigung der Bauphase.
- Betankung und Wartung von Baumaschinen nur auf versiegelten Flächen.
- Durch die Ausweisung von Grünflächen innerhalb des Plangebietes sowie der Anlage von Gärten in den allgemeinen Wohngebieten wird der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

3.6.4 Schutzgut Luft und Klima

Durch die geplante Anlage von Grünflächen sowie durch die Gärten und anzupflanzende Straßenbäume gehen positive Effekte auf das Lokalklima aus.

3.6.5 Schutzgut Landschaft

Durch die Anlage von Grün-/Ausgleichspflanzungen und durch die Pflanzung von Straßen- und Quartiersbäumen sollen die Eingriffe in das Landschaftsbild vermindert werden.

Externe Kompensation

Das Erfordernis eines externen Ausgleichs wird im weiteren Verfahren geprüft.

3.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung sieht die Schaffung von neuen Wohngebieten und Grünstrukturen 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 tiefere 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 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.

3.6 Beschreibung der u. U. verbleibenden Negativauswirkungen

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

4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

4.1 Monitoring

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

4.2 Methodik der Umweltprüfung

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Gliederung anhand der Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB vorgenommen. Die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Untersuchungsmethoden/Fachgutachten

- Risikobetrachtung zum Bebauungsplan Nr. 224/I „Wiesdorf - zwischen Manforter Straße, Körnerstraße und Gustav-Freytag“ in Leverkusen-Wiesdorf – TÜV Rheinland Industrie Service GmbH – 8.04.2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 224/I „Wiesdorf - zwischen Manforter Straße, Körnerstraße und Gustav-Freytag-Straße“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Mai 2018

Im Rahmen weiterer Baugenehmigungsplanverfahren ist die Erarbeitung weiterer fachgutachterlicher Untersuchungen zu den Themen Schalleinwirkungen (Verkehrslärm), Verkehr, Boden und Versickerung sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vorgesehen bzw. zu prüfen.



Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Inhaltlich sind alle direkten und indirekten Umweltauswirkungen bei einer Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Ermittlung der Umweltauswirkungen waren keine besonderen technischen Verfahren notwendig. Die zur Verfügung stehenden Unterlagen können die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB überwiegend ausreichend ermitteln, beschreiben und bewerten. Derzeit sind weitere ergänzende Gutachten in Bearbeitung oder in Abstimmung. Die Ergebnisse dieser Gutachten werden im weiteren Verfahren in den Umweltbericht eingearbeitet, um technische Lücken oder fehlende Kenntnisse auszuschließen.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Ziel der Stadt Leverkusen ist es, die ausgewiesene Fläche in verbindliches Planungsrecht umzusetzen. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit und der für die Zukunft prognostizierte Anstieg soll hier neben Einfamilienhausbebauung auch Geschosswohnungsbau entwickelt werden. Mit der Aufstellung 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 Gliederung der einzelnen Schutzgüter dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter sowie der Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern:

- Menschen/Bevölkerung
- Tiere und Pflanzen
- Boden/Fläche/Altlasten/Kampfmittel
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt zu einer Veränderung der planungsrechtlichen 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.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die meisten Schutzgüter zum derzeitigen Kenntnisstand nicht als erheblich negative, nachteilige Beeinträchtigungen zu bewerten.



Durch die geplante Neuversiegelung kommt es zu vergleichbaren Versiegelungen wie im Bestand. Im Plangebiet sind Gehölzstrukturen und Gartenbereiche vorgesehen um Eingriffe zu kompensieren. Durch vorzusehende Bodenschutzmaßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden soweit reduziert werden, dass die Eingriffe als fachlich vertretbar einzustufen sind.

Durch die intensive Vornutzung ist die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum von Tieren und Pflanzen als gering einzustufen.

Erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Mensch werden durch die Planung nicht vorbereitet. Kleinräumig betrachtet kann es allerdings zu Schallimmissionen kommen. Im Bebauungsplan wird durch Festsetzungen geregelt, dass die gesetzlichen Grenzwerte und die gesetzlichen Vorgaben zu den einzelnen Schutzgütern eingehalten werden.

Leverkusen, den 08.10.2018

Petra Cremer
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung