



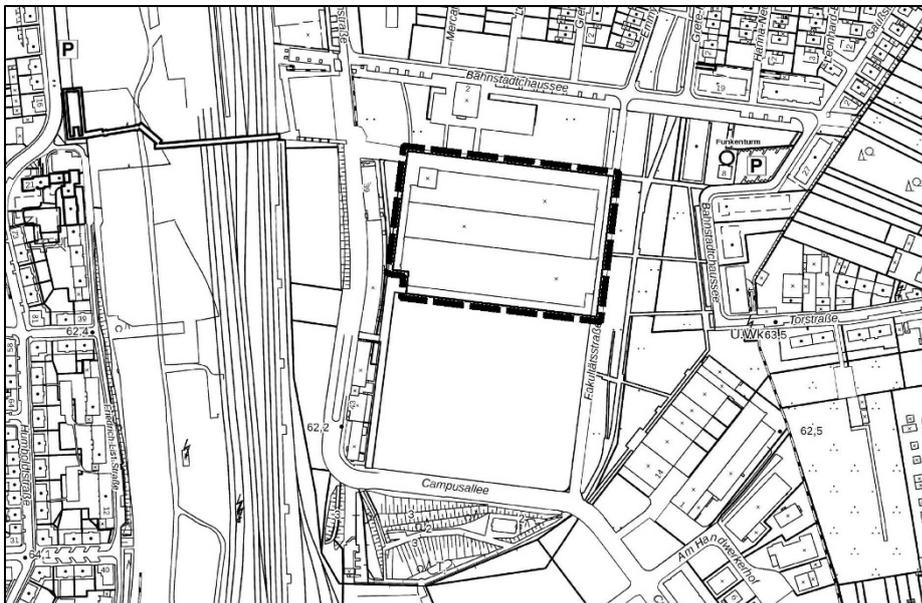
Bebauungsplan Nr. 172 B/II

„nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“

2. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Satzungsbegründung



Stand: 10. August 2018

Bearbeitung:

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

In Zusammenarbeit mit:

ulrich hartung gmbh
Baunscheidtstraße 11, 53113 Bonn



Inhaltsverzeichnis

Teil A: Grundlagen und Planung

1	Anlass und Ziel der Planung	1
2	Geltungsbereich und Verfahren	2
2.1	Geltungsbereich.....	2
2.2	Verfahren	2
3	Planungsbindungen	3
3.1	Landesentwicklungsplan NRW (LEP):	3
3.2	Regionalplan der Bezirksregierung Köln.....	3
3.3	Flächennutzungsplan.....	4
3.4	Landschaftsplan der Stadt Leverkusen.....	4
3.5	Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	4
3.6	Bestehendes Planungsrecht	4
3.7	Weitere Planungsbindungen	4
4	Städtebauliches Konzept	6
4.1	Städtebaulicher Entwurf des prämierten Wettbewerbsbeitrages	7
4.2	Verkehrskonzept.....	8
4.3	Technische Ver- und Entsorgung	10
4.4	Boden/Altlasten.....	10
5	Begründung der Festsetzungen	11
I.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	11
1	Zulässigkeit der baulichen Nutzung.....	11
2	Art der baulichen Nutzung	11
3	Maß der baulichen Nutzung	14
4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	16
5	Abstandsflächen.....	16
6	Stellplätze.....	17
7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
8	Verkehrsflächen	18
9	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen	18
10	Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
II.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
1	Gestaltung.....	20
2	Werbeanlagen.....	20
III.	Hinweise	21
1	Maßnahmen zum Bodenschutz.....	21
2	Baumpflanzungen	22
3	Artenschutz	22
4	Gestaltung.....	22

5	Rückbau- und Entsorgungskonzept	23
6	Erdbebengefährdung.....	23
7	Kampfmittel	23
8	Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser	23
9	Starkregenereignisse und Überflutungsschutz.....	23
10	Grundwassernutzung	24
11	Bodendenkmalpflege.....	24

Teil B: Auswirkungen auf die Umwelt

1	Umweltbelange.....	25
1.1	Menschen	25
1.2	Boden	25
1.2.1	Bodenpotenzial.....	25
1.2.2	Bodenschutzrechtliche Neubeurteilung	26
1.3	Wasser.....	26
1.4	Klima.....	27
1.5	Biotoppotenzial	27
1.6	Landschaftsbild und Erholungseignung	28
1.7	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	28
2	Belange des Artenschutzes	31
2.1	Rechtliche Grundlagen	31
2.1.1	Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange.....	32
2.2	Vermeidungsmaßnahmen.....	35
3	Zusammenfassung der Umweltbelange und Belange des Artenschutzes..	36

Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung

1	Auswirkung der Planung und Abwägung	38
2	Planverwirklichung	39
2.1	Bodenordnung und Eigentum	39
2.2	Regelungen zur Umsetzung, städtebaulicher Vertrag	40
2.3	Kosten.....	40
2.4	Flächenbilanz.....	40



Teil A: Grundlagen und Planung

1 Anlass und Ziel der Planung

Im Stadtteil Opladen entsteht mit der neuen bahnstadt opladen GmbH (nbso) ein neues Stadtviertel, in welchem die Nutzungen Wohnen, Bildung, Arbeiten, Einkaufen, Grün und Freizeit entwickelt werden sollen. Für die positive Entwicklung der nbso kommt insbesondere der Ansiedlung des „Campus Leverkusen“ eine zentrale Bedeutung zu. Hier wird zukünftig der Standort der „Fakultät für angewandte Naturwissenschaften“ der Technischen Hochschule Köln (TH Köln) sein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“ 2. Änderung mit Teilen der ehemaligen Bahnausbesserungshalle „Werk Opladen“ liegt zentral auf der Ostseite der nbso und grenzt unmittelbar nördlich an den Campus Leverkusen an. Dabei werden die beiden Planbereiche durch den „Boulevard“ gegliedert. Im Jahr 2016 konnte die nbso GmbH einen Investor als Entwickler für die Nachnutzung der seit 2003 ungenutzten Bahnausbesserungshalle gewinnen. Um das Gelände des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes möglichst synergetisch zum Campus Leverkusen zu entwickeln und somit die Qualität des Standortes durch eine Mischung unterschiedlicher, standortgerechter Nutzungen wie beispielsweise studentisches Wohnen, Gastronomie, Gewerbe und Büronutzung zu prägen, wurde ein zweiphasiges Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Das Ziel dieses Qualifizierungsverfahrens war die Entwicklung eines Konzeptes zur Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Bahnausbesserungshalle „Werk Opladen“. Dabei sollten die erhaltenswerten baulichen Strukturen soweit möglich, architektonisch und funktional in die Planung integriert werden. Im März 2017 wurde ein Wettbewerbsentwurf prämiert, welcher nun die Grundlage des Bebauungsplanverfahrens darstellt.

Das städtebauliche Konzept sieht unter Berücksichtigung der bestehenden Baufluchten, Kubaturen, Dachlandschaften und Fassaden die Ausbildung von vier klar ablesbaren Quadranten mit Durchwegung, Öffnung und Platzbildung vor. Geplant ist die Realisierung eines gemischt genutzten Quartiers mit einem differenzierten Wohnungsangebot, Studentenwohnen, Büro und Dienstleistung, Gastronomie, Sport und Freizeit, Boardinghouse¹, Nahversorgung sowie eines Parkhauses. Die vorgesehenen Nutzungen stellen eine sinnvolle Ergänzung der Hochschule sowie der nbso dar. Der Investor möchte die Fläche entsprechend dieses Konzeptes entwickeln, was eine Änderung des heutigen Planungsrechts erforderlich macht. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“ setzt für die gesamte Fläche des Geltungsbereiches der 2. Änderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Technologie/Dienstleistung/Bildung fest. Zur Realisierung des Siegerentwurfes des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens ist es daher notwendig, zusätzlich zu den bisher im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zulässigen Nutzungen weitere Nutzungen, insbesondere auch Wohnnutzungen, zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang soll im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II eine Änderung der zulässigen Art der Nutzung vorgenommen werden, bei der das Sondergebiet in ein Urbanes Gebiet nach § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) umgewandelt wird. Zusätzlich dazu müssen die festgesetzten Baulinien und –grenzen sowie das Maß der baulichen Nutzung entsprechend angepasst werden.

¹ Bezeichnet einen Beherbergungsbetrieb, in welchem Apartments oder einzelne Zimmer mit hotelähnlichen Leistungen in meist urbaner Umgebung vermietet werden. Im Gegensatz zu einem Hotel oder einer Pension dient ein Boardinghouse längeren Aufenthalten.



2 Geltungsbereich und Verfahren

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“ befindet sich in Leverkusen im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II. Er wird östlich von der Fakultätsstraße, nördlich von der „Grünen Mitte“ der Bahnstadt Opladen, westlich von der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anger“ und südlich von dem auf dem Baugrundstück der TH Köln gelegenen sogenannten „Boulevard“ begrenzt. Die genaue Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“ ist der Übersicht zu entnehmen. Die Darstellung der an das Plangebiet angrenzenden Bereiche ist dem städtebaulichen Entwurf zu entnehmen.

Das Plangebiet (Gemarkung Opladen, Flur 8, Flurstück 577 und Flurstück 628 teilweise) umfasst eine Größe von rund 21.100 m² bzw. 2,1 ha.

2.2 Verfahren

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB), nach welchem die Möglichkeit besteht, gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben. Voraussetzung dafür ist, dass die Bebauungsplanänderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Weiterhin darf eine Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO von max. 20.000 m² nicht überschritten werden. Dabei sind gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB „die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, mitzurechnen“. Zudem darf keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten nach FFH- oder Vogelschutzrichtlinie vorliegen.

Da es sich bei der geplanten Maßnahme um die Wiedernutzbarmachung der alten Bahnausbesserungshalle handelt, ist die Voraussetzung der Innenentwicklung erfüllt. Die Grundfläche der Hochbauten umfasst rund 10.680 m² und die Grundfläche des im engeren sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 28/II „Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee/Baudenkmal Kesselhaus“ rund 1.100 m². Zusammen ergibt sich eine Grundfläche von rund 11.780 m², so dass die zulässige Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten wird. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten nach der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie liegt nicht vor, weiterhin sind Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) nicht gegeben.

Von der förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und des Umweltberichtes nach § 2a BauGB kann entsprechend § 13a (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB abgesehen werden. Jedoch sind auch im beschleunigten Verfahren die von der Planung berührten Umweltbelange zu ermitteln und die Ergebnisse der Fachgutachten in die Abwägung einzustellen.

Alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen werden bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes durch die hiermit getroffenen Festsetzungen überplant.



Verfahrensstand:

Der Aufstellungsbeschluss sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“ wurde am 19.06.2017 gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 35 der Stadt Leverkusen am 15.09.2017.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 27.09.2017 im Funkenturm, Bahnstadtchaussee 8, 51379 Leverkusen. Zudem konnte die Planung bis einschließlich 25.10.2017 im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101) und über die Internetseite der Stadt Leverkusen eingesehen werden. Parallel zur öffentlichen Auslegung der Planung wurden die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Äußerungen und Hinweise zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“ werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Hinweise zur Entwässerung, Kampfmitteln, Bodenschutz, Anpflanzungen, Gestaltung, Rückbau und Entsorgung, Starkregen, Grundwassernutzung, Artenschutz, Erdbebengefährdung und dem Umgang mit Bodendenkmälern wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin wurde einer Prüfung der Anwendbarkeit des bestehenden Verkehrsgutachtens auf die geänderte Nutzung des Plangebietes durch eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme Rechnung getragen. Darüber hinaus wurden Gutachten zur Untersuchung der Schallimmissionen, artenschutzrechtlicher Belange sowie eine bodenschutzrechtliche Neubeurteilung beauftragt. Insgesamt haben die Äußerungen zu keiner Änderung der Planung geführt.

In seiner Sitzung am 16.04.2018 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen den Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“ einschließlich der Begründung inklusive einer Betrachtung der Umweltbelange erfolgte im Zeitraum vom 28.05.2018 bis einschließlich 28.06.2018 durch Aushang im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen, Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

3 Planungsbindungen

3.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP):

Mit der Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Bahnausbesserungshalle entspricht die Planung den Zielen des Landesentwicklungsplanes, welche der Innenentwicklung Vorrang vor der Beanspruchung von Freiraum einräumen. Dabei kommt insbesondere den Brachflächen von Industrie und Gewerbe, Militär und Bahn eine gehobene Bedeutung zu, da diese Flächen ein erhebliches innerstädtisches Potenzial darstellen und daher vorrangig auszuschöpfen sind.

Unmittelbare das Plangebiet betreffende Aussagen finden sich im Landesentwicklungsplan nicht.

3.2 Regionalplan der Bezirksregierung Köln



Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Köln, wird der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt, in welchem „Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnahe Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d. h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind (...)“. Dabei ist nur solches Gewerbe zulässig, welches vom Störgrad nicht erheblich belästigend ist. Die Planung entspricht insofern den Vorgaben des Regionalplanes.

3.3 Flächennutzungsplan

Der aktuell geltende Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Hochschule dar. Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“ eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet vorsieht, muss der Flächennutzungsplan gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB nach Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3.4 Landschaftsplan der Stadt Leverkusen

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist nicht Bestandteil des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen und auch nicht des Landschaftsplanes in Neuaufstellung.

3.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes und befindet sich außerhalb einer 300 m Wirkzone.

3.6 Bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bestehen der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“ und die 1. Änderung. Hier wird für die gesamte Fläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Technologie/Dienstleistung/Bildung festgesetzt. Um zusätzlich zu den zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weitere gewerbliche Nutzungen, Parken und auch Wohnnutzungen möglich zu machen, soll im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II eine Änderung der Zulässigen Art der Nutzung vorgenommen werden, bei der das Sondergebiet in ein Urbanes Gebiet geändert wird. Zusätzlich müssen die festgesetzten Baulinien und –grenzen sowie das Maß der baulichen Nutzung entsprechend angepasst werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des prämierten Entwurfes des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens zu schaffen.

3.7 Weitere Planungsbindungen

Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet stellt sich derzeit als nahezu vollständig versiegelte Fläche dar, die größtenteils mit dem nördlichen Teil des leerstehenden, ehemaligen Bahnausbesserungswerkes überbaut ist.

Umweltbelange und Artenschutz



Infolge der durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes verminderten Versiegelung, der Modernisierung und der Überführung des Bestandes in vielfältige Nutzungen ergeben sich gemäß der Fortschreibung der Artenschutzrechtlichen Prüfung und des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim, 2018) positive Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser, Klima, Arten und Lebensgemeinschaften, Orts- und Landschaftsbild sowie Erholung, Biotoppotenzial und Boden (siehe Teil B der Begründung).

Technische Infrastruktur

Das Gelände des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes der Deutschen Bahn AG wurde über ein weitverzweigtes privates Leitungssystem im Mischsystem entwässert und an das städtische Netz übergeben. Das städtische Entwässerungssystem und das Entwässerungssystem des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes bestanden vor dem 01.01.1996. Es gilt als so genanntes „Altanschlussgebiet“, die Einleitungs- oder Versickerungsregelung des § 44 Landeswassergesetz ist daher nicht anzuwenden.

Da die vorhandene Entwässerungsanlage nicht mehr für die geplanten baulichen Nutzungen geeignet und in der Fakultätsstraße sanierungsbedürftig ist, ist eine Neuordnung der Entwässerungssituation im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlich.

Vorkehrungen zu Starkregenereignissen

Starkregenereignisse mit extremen Niederschlägen haben vielerorts in den letzten Jahren zu erheblichen Überflutungen geführt. Überflutungen infolge von Starkregenereignissen können folgende Ursachen haben: Hochwasser in einem Gewässer, Überlastung der Kanalisation, Sturzfluten, die sich aufgrund massiver Niederschläge auf der Geländeoberfläche bilden. Bei den geplanten Bauvorhaben ist auszuschließen, dass Gefährdungen durch Überflutungen sowohl für im Umfeld bestehende Baukörper als auch für die geplanten Baukörper selbst entstehen. Im Rahmen der Realisierung der durch den Bebauungsplan gegebenen Baumöglichkeiten ist daher insbesondere darauf zu achten, dass ebenerdige Eingänge und Terrassen, befestigte Flächen mit Gefälle zu den Gebäuden, Souterrainarbeitsbereiche etc. vermieden werden oder mit geeigneten Mitteln zu sichern sind. Darüber hinaus gehört zu einer Sicherung der Gebäude vor Starkregenereignissen auch eine Rückstausicherung des Kanalanschlusses.

Denkmalschutz

Eingetragene Baudenkmale in der Nachbarschaft sind das Ledigenheim, der Wasserturm, das Hauptmagazin und das Kesselhaus des ehemaligen Ausbesserungswerkes. Innerhalb des Plangebietes sind keine Denkmale bekannt.

Nach Angabe des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege sind innerhalb des Plangebietes keine archäologischen Fundstellen bekannt, ohne dass jedoch eine systematische Suche durchgeführt wurde. In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis zum Verhalten bei Bodenfunden aufgenommen.

Altlasten

Die gesamte Fläche der „neuen bahnstadt opladen“ östlich der Bahn ist als Altstandort einzustufen. Es sind mehrere altlastenverdächtige Flächen und ein Grundwasserschaden bekannt. Es sind in der Vergangenheit Untersuchungen dazu durchgeführt

worden. Für die Flächen (südlich der Torstraße bis zur Quettinger Straße) wurden auf Grundlage der Vorbefunde eine Detail- (DU) und Sanierungsuntersuchung (SU) durchgeführt. Auf diesen Erkenntnissen aufbauend, wurde für diese Flächen ein Sanierungsplan gem. § 13 Bundesbodenschutzgesetz aufgestellt, der den Umgang mit vorhandenen Bodenbelastungen im Hinblick auf die geplanten Nutzungen umfassend regelt (näheres dazu siehe auch Teil B der Begründung). Der Sanierungsplan wurde in einem ersten Schritt mit Bescheid vom 13.11.2009 für verbindlich erklärt. Im Folgenden wurde dieser Sanierungsplan in mehreren Schritten ergänzt, welche jeweils mit Bescheiden vom 04.01.2011, 26.04.2011, 21.06.2012 und 27.07.2012 für verbindlich erklärt wurden.

Für die Gebäude und Flächen des Bestandes an der Werkstättenstraße und der Halle Süd liegt eine Flächen- und Risikodetailuntersuchung FRIDU der Bahn AG vom 01.09.2009 vor. Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung für den Bereich des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes wurde die FRIDU gutachterlich neu ausgewertet (Bodenschutzrechtliche Neubeurteilung zur B-Plan-Änderung, Ingenieurgesellschaft M&P, Köln, 2017).

Kampfmittel

Eine Belastung mit Kampfmitteln ist bekannt. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Erdbebenzone/Untergrundklasse

Das Plangebiet liegt nach Aussage des Geologischen Dienstes NRW in der Erdbebenzone 0 und den geologischen Untergrundklassen T (Gemarkung Opladen) und R (Gemarkung Lützenkirchen).

4 Städtebauliches Konzept

Beabsichtigt ist die Entwicklung eines urbanen, gemischt genutzten, vielfältigen Stadtquartiers für Wohnen, Dienstleistungen und nicht wesentlich störendem Gewerbe. In der erhaltenswerten industriellen Bausubstanz soll neues, vielfältiges Leben entstehen, das dem Gebiet seinen besonderen identitätsstiftenden Charakter verleiht. Das Konzept des Architekten beinhaltet die Öffnung des Hallenensembles und die damit einhergehende Verzahnung der umgebenden Freiräume über das Wegenetz des neuen Quartiers. Dabei werden die Hochschule und das Kesselhaus durch die Anbindung an dieses Wegenetz mit dem neuen Quartier verknüpft. Um die besondere Atmosphäre der Industriearchitektur zu bewahren, sieht der Entwurf den Erhalt der ortsbildprägenden Fassaden der ehemaligen Bahnausbesserungshalle, des Würfelbaus und großer Teile der Hallen 4 und 5, welche die südlichen Hallenschiffe des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes umfassen, vor. Zentral im Plangebiet entsteht ein zentraler Platz, um welchen vier Baufelder windmühlenartig angeordnet werden. Als gestalterisches Element wird im Bereich des zentralen Platzes die Stahlträgerkonstruktion aus dem Bestandsgebäude teilweise erhalten bzw. wieder hergestellt. Um die entwurfsleitenden Motive und prägenden Gestaltungselemente des Qualifizierungsverfahrens, wie Kubaturen, die raumprägenden Baufluchten, die Dachneigungen und historische Fassadenelemente teilweise in ihrer Materialität

und Farbgestaltung zu sichern, sollen insbesondere die Bestandsfassaden im östlichen und westlichen Eingangsbereich des Gebietes sowie die südwestlich gelegenen Hallenteile erhalten oder wiederhergestellt werden. Diese tragen in besonderer Art und Weise zum identitätsstiftenden Industriecharakter des Quartiers bei und sollten daher nach Möglichkeit erhalten bleiben oder in gleicher Optik neu gebaut werden. Ein weiteres erhaltenswertes Gestaltungselement sind die Trägerstrukturen der Bestandshalle, die im Bereich des zentralen Platzes an die ehemalige Industrienutzung des Gebietes erinnern.

Um den Erhalt bzw. die Wiederherstellung dieser bestehenden Strukturen und die vorgenannten Qualitäten zu sichern, werden entsprechende detaillierte Regelungen Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages zwischen Investor und der Stadt Leverkusen.

Insgesamt soll ein Quartier entstehen, welches im Einklang mit der nbso und dem unmittelbar angrenzenden Campus Leverkusen steht, sich sowohl städtebaulich als auch architektonisch einfügt und die Qualität des Standortes durch eine Mischung unterschiedlicher standortgerechter Nutzungen prägt.

1.

4.1 Städtebaulicher Entwurf des prämierten Wettbewerbsbeitrages

Es werden vier klar ablesbare Quadranten mit Durchwegung, Öffnung und Platzbildung geschaffen. Dabei werden klare Baufluchten und Platzkanten ausgebildet. Das Nutzungskonzept sieht die Unterbringung der Nutzungen Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäude, Gewerbe, Einzelhandel und Parkhaus in vier Baufeldern vor. Dabei schließt die Planung im Nordwesten am Anger den historischen Würfelbau ein. Mit repräsentativen Zugängen am zentralen Platz und am Anger können unterschiedlich große Büro- und Wohneinheiten entwickelt werden.

Das „Wohnhaus am grünen Kreuz“, im Urbanen Gebiet (MU) 1b, wird durch einen großzügigen, begrünten Garteninnenhof geprägt, welcher vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Privat- und Gemeinschaftsgärten sowie Spielflächen, auch für Kleinkinder, bietet. Die Wohnnutzung teilt sich hier voraussichtlich in klassische Wohnformen und in studentisches Wohnen auf, wobei beide Nutzungseinheiten unabhängig voneinander entwickelt werden können.

In den ehemaligen Bahnhallen 4 und 5 im MU 2 wird das „Gewerbehaus am Boulevard“ abgebildet. Die Bestandshallen bieten die Möglichkeit, in unterschiedlich große und viele Segmente aufgeteilt zu werden, wodurch die Flächen für Sport, Büro, Einzelhandel und Gastronomie flexibel der Nachfrage durch Nutzer angepasst werden können.

Das im Südosten geplante Parkhaus wird von der Fakultätsstraße aus erschlossen und dient der Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet und für das Sondergebiet (SO) 2.2a und SO 2.5 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“.

Eine Verortung der hier beschriebenen Vorhaben ist dem städtebaulichen Entwurf zu entnehmen.

Insgesamt wird eine Verzahnung von historischen und neuen Elementen, besonders im Hinblick auf die Materialität der Fassaden und der Dachformen, geschaffen, wobei sich die Gestaltung und Entwicklung der Gebäudekomplexe an den bestehenden



Strukturen unter anderem hinsichtlich Baufluchten, Höhen, Fassadengestaltung und Dachformen orientiert. Zusammen mit dem Erhalt der Gebäudeteile und Fassaden trägt dies zur Identität des neuen Quartiers bei und bildet den städtebaulichen Rahmen zur Integration in die nbso.

4.2 Verkehrskonzept

Allgemeines Verkehrskonzept der nbso

Bereits im Zuge der Rahmenplanung „neue bahnstadt opladen“ (B.A.S. Kopperschmidt + Moczala, Dortmund, April 2007) sind umfangreiche Verkehrsuntersuchungen mit einer Vielzahl von möglichen Erschließungsvarianten durchgeführt worden.

Das ausgewählte Konzept der Erschließungsvariante 2 c (Verkehrs-Untersuchung „neue bahnstadt opladen“ FH-Standort und neues Erschließungssystem, Planungsbüro VIA eG, Köln, April 2009) geht im Zusammenhang mit der Rahmenplanung von der grundsätzlichen Überlegung aus, dass die Anbindung des Gebietes über verschiedene Punkte an das bestehende Verkehrsnetz eine flächige Verteilung des Verkehrs bewirkt und dadurch unverträgliche Belastungen einzelner Bereiche vermieden werden. Dieser Ansatz reduziert den internen Verkehr auf ein Minimum. Dementsprechend können Erschließungsstraßen in ihrer Verkehrsbedeutung und im Querschnitt reduziert werden und gleichzeitig in ihrem Aufenthaltscharakter gestärkt werden.

Das Gebiet der „neuen bahnstadt opladen“ wird im Norden von der Lützenkirchener Straße über die Werkstättenstraße angebunden. Die südliche Haupteerschließung erfolgt durch den Straßenanschluss an der Quettinger Straße und Campusallee. Eine weitere nachrangige Anbindung erfolgt über die Torstraße im Osten. Fuß- und Radwegeanbindungen erfolgen über die Brücken Nord und Mitte und an der Kolberger Straße bzw. durch einen Grünzug an der Feldstraße.

Überörtliche Anbindung

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßenfernverkehrsnetz erfolgt von Westen über die BAB 3. Die Anschlussstelle Leverkusen-Opladen leitet den Verkehr südlich über die B 8 bzw. die L 288 - Bonner Straße, später Fixheider Straße, zum Kreuzungsbereich Borsigstraße in das örtliche Verkehrsnetz. Über die Borsigstraße wird in Richtung Norden die Kreuzung Quettinger Straße erreicht. Die in Richtung Westen abbiegende Quettinger Straße führt nach rund 250 m zur Kreuzung Campusallee, die wiederum die direkte Zufahrt zur nbso darstellt.

Die überörtliche Erschließung von Osten erfolgt über die BAB 1 bis zum Kreuz Leverkusen, das ebenfalls auf die BAB 3 überleitet.

Aus Norden kommend wird das Plangebiet über die B 8 erreicht. Die B 8, bzw. Düsseldorfstraße, geht am Kreisverkehr nach Osten in die Rat-Deycks-Straße und im weiteren Verlauf in die Freiherr-von Stein-Straße über. An der darauf folgenden Kreuzung, in Richtung Nordosten abbiegend, quert die Rennbaumstraße die vorhandenen Bahnlagen. Im folgenden Kreisverkehr knickt die Pommernstraße nach Süden ab und trifft nach wenigen 100 m auf die Kreuzung Stauffenbergstraße, die im Verlauf in die Werkstättenstraße übergeht. Die Werkstättenstraße stellt die direkte Zufahrt aus Richtung Norden zum Plangebiet dar.



Anbindung ÖPNV – Bus und Bahn

Das Plangebiet in der „neuen bahnstadt opladen“ verfügt über ein sehr gutes öffentliches Personennahverkehrsnetz (ÖPNV). In etwa 800 m Entfernung befindet sich nordwestlich des Plangebietes der Bahnhof Opladen. Unmittelbar von der Bahnhofsbücke aus ist eine barrierefreie Zugangsmöglichkeit zu den Gleisen gegeben. Der Bahnhof verbindet Opladen u. a. mit den Städten Köln, Wuppertal, Hagen (Dortmund), Hamm, Münster, Bonn und den Flughafen Köln/Bonn über das regionale Schienennetz.

Auf dem westlich gelegenen Vorplatz des Bahnhofes westlich der Bahntrasse entsteht der neue zentrale Omnibusbahnhof. In rund 200 m Entfernung zum Werk Opladen befindet sich nordöstlich des Plangebietes eine Bushaltestelle der Kleinbuslinie 206, die derzeit im Zwei-Stunden-Takt zwischen Quettingen und Opladen verkehrt. Im Rahmen der Planung für den Campus Leverkusen ist ein weiterer Haltepunkt an der südlich zum Campus gelegenen Campusallee vorgesehen.

Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Fakultätsstraße, die im Osten an das Areal angrenzt. Auf den übrigen Verkehrsflächen Anger und Boulevard, die das Plangebiet begrenzen, sind Lieferverkehre sowie eine Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge und Ver- und Entsorgungsträger möglich. Hier sind Fuß- und Radwegebeziehungen sowie die Aufenthaltsqualität vorrangig. Die innere Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“, 2. Änderung beschränkt sich auf private Erschließungsflächen einschließlich des zentralen Platzes, die mit Gehrechten für die Allgemeinheit sowie Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Anlieferverkehrs, der Feuerwehr, von Rettungsfahrzeugen und der Ver- und Entsorgungsträger belastet werden. Insgesamt soll der Innenbereich des Geltungsbereiches weitestgehend frei von PKW-Verkehren entwickelt werden.

Fußgänger- und Radfahrerverbindungen

Aktuell wird für die Stadt Leverkusen vor dem Hintergrund, dass die Verkehrsinfrastruktur der wachsenden Stadt Leverkusen ihre Grenzen erreicht hat, ein Mobilitätskonzept entwickelt, dessen Ziel eine ganzheitliche Strategie für das gesamte Stadtgebiet, unter Einbezug aller Verkehrsmittel, ist. Die Durchlässigkeit der „neuen bahnstadt opladen“ und die Anbindung an die Bestandsquartiere spiegeln Teile dieser Strategie wieder und sind wesentliche Ziele der Planung auf dem Gelände des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes.

So wird die Erschließung des Geltungsbereiches für den motorisierten Verkehr zwar auf die Fakultätsstraße beschränkt, der Rad- und Fußgängerverkehr jedoch auch über die Werkstättenstraße, Anger, Grüne Mitte und den Boulevard ermöglicht. Insgesamt soll der Geltungsbereich für den nicht motorisierten Verkehr von allen Seiten über Haupt- und Nebenverkehrswege zugänglich und durchlässig gestaltet werden, was über Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit gesichert wird. Durch die geplanten Wegebeziehungen öffnet sich das neue Quartier und bindet die umgebenden Bereiche Kesselhaus und Hochschule integrativ an.

Verkehrliche Auswirkung der Planung

Für das Gesamtvorhaben der „neuen bahnstadt opladen“ wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Verkehrs-Untersuchung „neue bahnstadt opladen“ FH-

Standort und neues Erschließungssystem, Planungsbüro VIA eG, April 2009), welche für das Gesamtgebiet verschiedene Verkehrsszenarien berücksichtigt hat. Mit Blick auf den Wettbewerbsentwurf kann davon ausgegangen werden, dass die in dem Gutachten für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II angenommenen Verkehrsanteile überschritten werden. Um zu überprüfen, ob diese Erhöhung zu verkehrlichen Problemen führt, wurde eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben. Gemäß dieser Stellungnahme vom Büro Schüßler-Plan (Januar 2018) ist davon auszugehen, dass das zusätzlich zu erwartende Fahrtenaufkommen vom umliegenden Straßennetz mit einer ausreichenden und angemessenen Leistungsfähigkeit aufgenommen und verkehrssicher abgewickelt werden kann.

4.3 Technische Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit der neuen Erschließung neu angelegt. Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, Wärme und Medien erfolgt durch die Ausweitung vorhandener Netze im Umfeld. Hierfür eventuell notwendige Nebenanlagen (Trafo-, Regelstationen) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Das Gelände des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes wurde über ein weitverzweigtes Leitungssystem im Mischsystem entwässert und an das städtische Netz übergeben. Das städtische Entwässerungssystem und das Entwässerungssystem des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes bestanden vor dem 01.01.1996. Es gilt damit als so genanntes „Altanschlussgebiet“. Die Einleitungs- oder Versickerungsvorgabe des § 44 Landeswassergesetz ist nicht anzuwenden.

Da die vorhandenen Entwässerungsanlagen nicht mehr für die geplanten baulichen Nutzungen geeignet und in weiten Teilen sanierungsbedürftig sind, ist die Entwässerungssituation neu zu ordnen.

Die Ableitung der Schmutz- und Niederschlagswässer erfolgt zukünftig durch ein neues Mischsystem, das in der Werkstättenstraße liegt und nicht in der Fakultätsstraße.

4.4 Boden/Altlasten

Aufgrund der verschiedenen früheren industriellen Nutzungen der ehemaligen Bahnausbesserungshalle ist das Gebiet als Altlastenstandort bekannt. Nahezu die gesamte Halle wurde durch die Deutsche Bahn in der Historischen Erkundung als Altlastenfläche gekennzeichnet. Das Areal besteht überwiegend aus 0,3 m – 2,0 m (im Mittel ca. 0,8 m) mächtigen Auffüllungen, die aus Erdaushub, Bauschutt, Aschen und Schlacken wechselnder Zusammensetzung bestehen. Sowohl die ehemalige Abkocherei einer Drehgestellwerkstatt (ALVF 001) in der Nordostecke der Halle als auch ein Abstellgleis für Havariefahrzeuge (ALVF W070) entlang der Hallenwestseite sind als Altlastenverdachtsflächen (ALVF) mit starkem Verdacht ausgewiesen. Weiterhin ist ein Grundwasserschaden bekannt und für einen Bereich im Nordosten ein PAK-Schaden identifiziert, der mittels Planzeichen XXX XXX in der Planzeichnung gekennzeichnet ist.

Für den Rückbau der Bestandsgebäude wurde ein Rückbau- und Entsorgungskonzept erstellt.



5 Begründung der Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Zulässigkeit der baulichen Nutzung

Auf Grundlage der erstellten schalltechnischen Untersuchung ist zur Vermeidung von Lärmimmissionskonflikten, insbesondere durch ggf. direkt in das Plangebiet abstrahlende Haustechnik der südlich gelegenen FH Köln, eine Reihenfolge der Realisierung festzusetzen. Demnach darf innerhalb des urbanen Gebietes MU 1b eine Wohnnutzung erst dann aufgenommen werden, wenn mit der Gemeinschaftsgarage eine durchgehend geschlossene Bebauung innerhalb des urbanen Gebietes MU 3 errichtet worden ist. In diesem Zusammenhang wird eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe textliche Festsetzungen I. 1. Zulässigkeit der baulichen Nutzung).

2 Art der baulichen Nutzung

Urbane Gebiete (MU)

Im Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Leverkusen wird das Ziel einer stabilen Bevölkerungsentwicklung bis 2020 von rund 161.000 Einwohnern festgeschrieben. Tatsächlich wächst Leverkusen derzeit. In der aktuellsten Bevölkerungsvorausbeurteilung von 2015 des IT.NRW wird für Leverkusen sogar ein Bevölkerungswachstum bis 2040 auf 173.600 Einwohner prognostiziert. Der Bevölkerungsanstieg führt zu einem anhaltenden Bedarf an Wohnflächen und damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf. In der Baulandbedarfsprognose von 2015 bis 2020 ist ein zusätzlicher Baulandbedarf von 123 ha Bruttobauland errechnet worden. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan mit Planungszeitraum bis 2015 weist ein Gesamtangebot an Wohnbauflächenpotentialen in Höhe von 76 ha aus (Stand: Februar 2016). Hierzu sind die Wohnbauflächenpotentiale der neuen bahnstadt opladen GmbH mit 5 ha hinzuzurechnen. Im Ergebnis dessen sind 42 ha 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. 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. 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 Eigentums-wünschen 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 Eigenheimbauweise und ca. 30 Wohngebäuden in Geschossbauweise.

Das Plangebiet (Flur 8, Flurstück 577) umfasst eine Größe von rund 21.000 m² bzw. 2,1 ha. Das auf dem Flurstück 577 der Flur 8 in der Gemarkung Opladen befindliche Plangebiet „nbso-Campus Leverkusen und Gewerbe“ erweist sich aus städtebaulicher Sicht insbesondere auch durch die unmittelbare Nähe zum Campus Leverkusen

der Fachhochschule Köln zumindest teilweise als besonders geeignet für die Realisierung von studentischem Wohnen und weiteren Wohneinheiten in Form von Geschosswohnungsbau.

Mit der bisherigen Festsetzung als Sondergebiet wurde in erster Linie der Zweck verfolgt, Erweiterungsmöglichkeiten des südlich angrenzenden Hochschulgebietes im SO 1 des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“ zu schaffen. Die Nutzungen im neuen Quartier sollen sowohl eine funktionale Ergänzung der Hochschule, z. B. durch studentisches Wohnen, aber auch für andere Nutzungen zur Erweiterung der „neuen bahnstadt opladen“ als gemischt genutztes Stadtquartier insgesamt eröffnen. Zur Umsetzung dieser Planungsziele wird die Art der baulichen Nutzung zukünftig mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a (1) BauNVO typisiert. Nach der allgemeinen Zweckbestimmung dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Urbane Gebiete gehören damit zu den Mischgebietstypen der BauNVO. Gegenüber Mischgebieten nach § 6 BauNVO ist dieses dahingehend abzugrenzen, dass die Bedeutung der sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen nicht besonders hervorgehoben werden und die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss, d. h. eine Gleichwertigkeit und Gleichgewichtung der beiden Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe sowie anderen Nutzungen ist nicht vorausgesetzt. Die weniger vertretene Nutzungsart muss das Urbane Gebiet jedoch in einer Weise noch so prägen, dass der Charakter eines Baugebietes mit gemischter Nutzungsstruktur erkennbar ist. Weiterhin ist das Urbane Gebiet gegenüber Kerngebieten nach § 7 BauNVO, die vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen, sowie gegenüber Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO, die vorwiegend dem Wohnen dienen, abzugrenzen.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II sollen durch die Festsetzung des Gebietstyps Urbanes Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinräumliche, verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht und eine monofunktionale Gebietsentwicklung ausdrücklich vermieden werden. Beabsichtigt wird die Realisierung von verschiedenen Wohnnutzungen sowie Geschäfts- und Büroflächen schwerpunktmäßig im nördlichen Teil des Plangebietes. Der südliche Teil des Plangebietes soll von nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften sowie durch ein Parkhaus geprägt sein. Für die Realisierung bedarf es einer hohen Flexibilität in der räumlichen und zeitlichen Entwicklung des Quartiers. Die Nutzungsmischung innerhalb des Urbanen Gebietes ist vor diesem Hintergrund für das Plangebiet insgesamt zu erfüllen, so dass in einzelnen Baufeldern auch ausschließlich Wohnnutzungen oder Nichtwohnutzungen entstehen können. Eine Einschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6a (2) BauNVO erfolgt nur hinsichtlich des Ausschlusses von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben, erotischen Sauna- und Massagebetrieben sowie Einzelhandelsgeschäften mit überwiegend Sex- und Erotiksartikeln im Sinne sonstiger Gewerbebetriebe. Ein Ausschluss dieser Art der sonstigen Gewerbebetriebe ist in erster Linie mit der Nähe zur Wohnnutzung und zur Wahrung des sozialen Friedens zu begründen.

Weiterhin werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a (3) BauNVO (Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen (siehe Textliche Festsetzungen I. 2. Art der baulichen Nutzung).

Tankstellen zeichnen sich durch einen erhöhten Störgrad aus und sind im Allgemeinen mit einem gesteigerten Flächenbedarf verbunden, dem im Plangebiet aufgrund der beabsichtigten Nutzungsstruktur nicht entsprochen werden kann.

Gemäß dem Entwurf des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Leverkusen (cima Bertung + Management GmbH, Köln, 2018), vom Rat der Stadt Leverkusen als Konzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB am 07. Mai 2018 beschlossen, sind Vergnügungsstätten im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“ 2. Änderung zwar nicht explizit ausgeschlossen, im Sinne einer Gesamtbetrachtung der neuen Bahnstadt Opladen und zur Sicherung der verfolgten Entwicklungsziele sind Vergnügungsstätten aller Art jedoch auszuschließen. Die mit Vergnügungsstätten verbundenen negativen Auswirkungen (Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbildes durch besonders auffällige Gestaltung oder aggressive Lichtreklame, Wirkung als Fremdkörper im Straßenraum, Ausstrahlung des negativen Erscheinungsbildes auf benachbarte Betriebe, lange Öffnungszeiten auch an Wochenenden und in späten Abendstunden, höhere Mietzahlungsfähigkeit und damit Verdrängung von gebietsverträglichen höherwertigen Nutzungen etc.) würden den städtebaulichen Zielen für die Entwicklung des Stadtquartiers aber entgegenstehen. In Abgrenzung zu Betrieben der Schank- und Speisewirtschaft, die zur Attraktivität des Gebietes beitragen, sind Vergnügungsstätten nicht mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar und werden daher als Nutzung ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe aller Art sind nach § 6a (2) Nr. 3 BauNVO im Urbanen Gebiet allgemein zulässig. Die Zulässigkeit wird jedoch dahingehend begrenzt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe durch § 11 (3) BauNVO ausgeschlossen sind. Den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen steht die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet nicht entgegen. Einer der wesentlichen Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes ist es, großflächige Betriebe mit zentren- bzw. nahversorgungrelevanten Sortimenten vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Das Plangebiet befindet sich zwar nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, dennoch ist gemäß des Einzelhandelskonzeptes die Ansiedlung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (kleinteilige Angebote mit i. d. R. ergänzendem Versorgungscharakter) auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich, wenn diese bei entsprechender Standorteignung der Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung dienen. Zulässig sind ausschließlich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, wenn diese im Wesentlichen der Nahversorgung, der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen dienen.

Für alle Gewerbebetriebe ist der zulässige Störgrad mit „die Wohnnutzung nicht wesentlich störend“ bestimmt, d. h. die gewerbliche Nutzung ist auf solche Gewerbebetriebe beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Grundsätzlich gilt dabei das Rücksichtnahmegebot des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO, nachdem ein Vorhaben im Einzelfall unzulässig sein kann, obwohl der Störgrad grundsätzlich beachtet wird. Eine Konkretisierung erfolgt durch die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Zu berücksichtigen ist einerseits das Verhältnis von Wohnen zu anderen Nutzungen innerhalb des Urbanen Gebietes und andererseits das Verhältnis zu benachbarten Wohn- oder Gewerbegebieten. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde zum einen die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzungen innerhalb der Fläche des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes mit den bzgl. des Gewerbelärms kontingentierte, umliegen-

den Gebieten untersucht. Zum anderen wurde dargestellt, dass durch die neu geplanten gewerbelärmemittierenden Nutzungen im Plangebiet auch in der Umgebung die Vorgaben des derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplanes hinsichtlich der Gewerbelärmemissionen eingehalten werden. Weiterhin wurde die Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen mit den Wohnnutzungen im Plangebiet geprüft. Auf Grundlage der Kontingentierung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde geprüft, welche Immissionen durch den Gewerbelärm der umliegenden Teilflächen im Plangebiet theoretisch möglich wären. Demnach ergibt sich für die geplante Wohnnutzung ein Immissionskontingent, welches den Immissionsrichtwert der TA Lärm 2018 für Urbane Gebiete nicht überschreitet und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit der südlich benachbart entstehenden Fachhochschule wurde im Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung dahingehend getroffen, dass eine Nutzungsaufnahme der baulichen Anlagen (insbesondere Wohnnutzung) gemäß § 82 (1) BauONW im nördlichen Teil des Plangebietes erst zulässig ist, nachdem der südliche Gebäudekomplex abschirmend errichtet worden ist. Damit wird dem Rücksichtnahmegebot des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO insofern Rechnung getragen, dass im Anwendungsbereich der TA Lärm nicht die Möglichkeit besteht, der durch einen Gewerbebetrieb verursachten Überschreitung der Immissionsrichtwerte bei einem Wohnbauvorhaben durch Anordnung von passivem Lärmschutz zu begegnen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme führt die geplante Bebauung in der Umgebung zu keiner Einschränkung der kontingentierten Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird über differenzierte Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 (2) BauNVO in Verbindung mit maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt. Die zulässigen Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO werden im nördlichen Teil des Plangebietes mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 unterschritten. Demgegenüber stehen mit der Festsetzung einer GRZ von 0,9 im Südwesten sowie 1,0 im Südosten Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO.

Überschreitungen der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung sind gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen grundsätzlich möglich. Diese müssen sich aus den örtlichen Gegebenheiten und den städtebaulichen Zielen, die durch den Bebauungsplan verfolgt werden, ergeben und durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, die eine Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen und durch die nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Für das südwestlich gelegene Baufeld MU 2 ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0 aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Es handelt sich um eine Bestandshalle auf einem nahezu vollständig überbauten Grundstück, das allseitig durch versiegelte Flächen umschlossen ist. Die Halle soll erhalten oder in gleicher Anmutung und Kubatur wiederhergestellt werden. Unmittelbar angrenzend befinden sich versiegelte Platz- bzw. Boulevardflächen. Auf dem südöstlich gelegenen Baufeld mit einer festgesetzten GRZ von 0,9 soll eine Gemeinschaftsgarage mit angeschlossenem Boardinghaus realisiert werden. Ziel ist es, den Parkraumbedarf zu konzentrieren, um das Quartier ansonsten von PKW-Verkehren freizuhalten. Auch dieser Baukörper ist allseitig von weitgehend versiegelten Platz- und Bewegungsflächen umschlossen.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes, der vorwiegend durch Wohn- und Büronutzungen und insofern schützenswerten Nutzungen in Anspruch genommen werden soll, wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt und damit die Überschreitung im gewerblich geprägten südlichen Teil kompensiert. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Gemeinschaftsgarage können die Blockinnenbereiche begrünt und als wohnungsnaher, privater oder halböffentlicher Freiraum genutzt werden. Neben den Hochbauten werden mit den erforderlichen Zuwegungen und Zufahrten für die Feuerwehr, Terrassen und Nebenanlagen aber zusätzliche Grundstücksflächen beansprucht. Daher wird in den textlichen Festsetzungen eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, befestigte Freianlagen und Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht (siehe textliche Festsetzungen I. 3. Maß der baulichen Nutzung).

Insgesamt werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der Überschreitung der Nutzungsmaße in den südlichen Baufeldern nach Maßgabe der städtebaulichen Planung eingehalten. Im Baugenehmigungsverfahren ist durch die Einhaltung der planungsrechtlich festgesetzten Abstandsflächen nachzuweisen, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt werden kann. Den Bewohnern und Beschäftigten des Quartiers stehen neben begrüntem Blockinnenbereichen und den gemeinschaftlich nutzbaren Platzflächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang die nördlich und östlich benachbarten öffentlichen Grünflächen (Grüne Mitte, Grüne Kreuz) mit hoher Aufenthaltsqualität zur Erholung zur Verfügung.

Über das gesamte Plangebiet gesehen wird die Obergrenze nach § 17 (1) BauNVO von 0,8 eingehalten. Insgesamt kommt es im Vergleich zur gegenwärtigen Situation zu einer deutlichen Verbesserung des Versiegelungsgrades im Plangebiet. Durch Entsiegelungen ist von einer Verbesserung der Umweltqualität auf dem bisher weitestgehend versiegelten Areal auszugehen. Diese äußert sich insbesondere darin, dass die natürliche Bodenfunktion verbessert wird, Möglichkeiten für Anpflanzungen geschaffen werden, mehr Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser geschaffen werden und u. a. auch darin, dass die zukünftig unversiegelten Flächen eine Ausgleichsfunktion übernehmen, die der schnellen Aufwärmung der versiegelten Flächen entgegenwirkt.

Geschossigkeit und Gebäudehöhen

Die Höhenentwicklung des geplanten Quartiers wird durch die Festsetzung von differenzierten, maximal zulässigen First- und Traufhöhen gesteuert. Als Orientierungsmaßstab für die Planung wurden einerseits die erhaltenswerten Bestandsgebäude sowie andererseits die beabsichtigte Raumwirkung innerhalb des neuen Quartiers herangezogen. Die Kubaturen sollen als Ensemble auch zukünftig an das ehemalige Bahnausbesserungswerk erinnern, welches über Jahrzehnte identitätsstiftend war. Die maximal zulässige First- und Traufhöhen werden daher differenziert festgesetzt, um den Charakter der historischen Hallen weiterhin ablesbar zu machen. Zusätzlich wird die Festsetzung maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen dadurch notwendig, dass insbesondere durch die beabsichtigten besonderen Nutzungen, wie beispielsweise die Gemeinschaftsgarage und den möglichen Erhalt von Bestandsbauten, keine standardisierten Geschosshöhen zu erwarten sind.

Um auf mögliche Änderungen in der Höhe bei der baulichen Realisierung des Vorhabens reagieren zu können, wird eine Überschreitung der maximal zulässigen First- und Traufhöhen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes von maximal 0,50 m ermöglicht (siehe textliche Festsetzungen I. 2. Trauf- und Firsthöhen). Um eine wei-

tere ungesteuerte Höhenentwicklung zu vermeiden sind weitere Überschreitungen ausgeschlossen. Als Ausnahme sind nur Treppenhäuser und Aufzüge bis zu einer Höhe von 2,0 m und Anlagen zur Energiegewinnung, sofern diese zu den zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Trauf- bzw. Gebäudekanten einen Abstand von mindestens ihrer Höhe aufweisen, zulässig (siehe Textliche Festsetzungen I. 3.3 Höhe baulicher Anlagen).

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das Plangebiet gliedert sich entsprechend des städtebaulichen Entwurfes in mehrere Baufelder, die sich am geplanten Erschließungssystem und den Bestandsgebäuden orientieren. Bei den Bestandsgebäuden, dessen Erhalt oder Wiederherstellung beabsichtigt ist, orientieren sich die Baulinien und -grenzen eng an den Gebäudekubaturen. Damit sind in Verbindung mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO städtebauliche Veränderungen des Wettbewerbsergebnisses ausgeschlossen. Der sogenannte Würfelbau der ehemaligen Bahnausbesserungshalle stellt hinsichtlich seiner Gestaltung und prägnanten Kubatur eine Besonderheit gegenüber den restlichen Hallenteilen dar. Während die übrigen Hallenteile als ein zusammenhängender Baukörper erscheinen, steht der Würfelbau dem optisch als eigenständiges Gebäude gegenüber. Um dieser Besonderheit auch zukünftig Rechnung zu tragen, wird die spezifische Kubatur des Würfelbaus durch die Festsetzung von Baulinien enger gefasst. Im übrigen Plangebiet sind Baugrenzen als Mantellinien in Verbindung mit der Festsetzung geschlossener Bauweise so festgesetzt, dass die städtebauliche Struktur hinsichtlich der Lage und Ausbildung der Baukörper, Platzflächen und Wegebeziehungen im Quartier gesichert wird, für die spätere Hochbauplanung jedoch noch ausreichend Flexibilität in der Architektur des Wettbewerbserwurfes ermöglicht wird. Aufgrund der sich eng an den westlichen und östlichen Bestandsfassaden orientierenden Festlegung der Baugrenzen können ggf. Gartenterrassen von Erdgeschosswohnungen sowie Balkone und andere partiell auskragende Gebäudeteile nicht in Gänze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden. Daher wird durch textliche Festsetzung die Möglichkeit eröffnet, dass Terrassen, Balkone und Vordächer die Baugrenzen bis zu 2,0 m überschreiten können. Darüber hinaus sind unterirdische Bauteile (Kellerräume) sowie die aus Schallschutzgründen eingebaute Zufahrt zum Parkhaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Wettbewerbserwurf sieht als Reminiszenz an das ehemalige Bahnausbesserungswerk den Erhalt der Bestandsfassaden in dem östlichen und westlichen Eingangsbereich zum Quartier vor. Diese Bestandsfassaden bilden als große torähnliche Bereiche die Zugänge zum neuen Quartier und werden aus diesem Grund als Durchfahrtsbereiche mit einer lichten Mindesthöhe festgesetzt, um zu gewährleisten, dass diese Bereiche als Durchfahrten erhalten oder als solche wieder hergestellt werden, falls im Zuge der Baumaßnahmen ein Rückbau der Fassaden notwendig wird (Textliche Festsetzungen: I. 3.4. Überbaubare Grundstücksfläche).

5 Abstandsflächen

Der neue Baugebietstyp Urbane Gebiete wurde bauordnungsrechtlich in NRW zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht eingeführt, so dass noch keine landesrechtlichen Vorschriften zur Tiefe der Abstandsfläche anwendbar sind. Im Bebauungsplan wird daher nach § 9 (1) Nr. 2a BauGB eine planungsrechtliche Festsetzung zur Tiefe der Abstandsflächen getroffen. Diese bestimmt für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudeseiten eine notwendige Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H. Die zwischen den Baukörpern liegenden Platz- und Wegeflächen auf privatem Grund

werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Anlieferverkehrs, der Feuerwehr, von Rettungsfahrzeugen und der Ver- und Entsorgungsträger (Fahr- und Leitungsrechte) und der Allgemeinheit (Gehrechte) gesichert. Diese Flächen werden aufgrund ihrer baulichen Gestaltung und der eingeräumten Nutzungsrechte einen öffentlichen Charakter erhalten. Die notwendige Tiefe der Abstandsflächen wird vor diesem Hintergrund auf das Maß reduziert, welches gemäß Landesbauordnung bei einer Ausbildung als öffentliche Verkehrsflächen anzuwenden wäre. Unter Anwendung einer Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H beträgt der Gebäudeabstand zwischen 9,0 und 12,0 m. Der Sozialabstand wird damit als ausreichend angesehen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet, weil aufgrund der heutigen technischen Möglichkeiten der modernen Lichttechnik die Anforderungen an die Abstandsflächen so nicht mehr bestehen; dies drückt sich auch in der Absicht des Gesetzgebers in NRW aus, das Maß der Abstandsflächen auf 0,4 zu reduzieren, so wie es in anderen Bundesländern, z. B. Hessen, Saarland, Rheinland-Pfalz vor mehr als 10 Jahren bereits eingeführt wurde.

6 Stellplätze

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass das Quartier mit Ausnahme von Anliefer-, Ent- und Versorgungsverkehren sowie Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen frei von PKW-Verkehren bleibt. Aus diesem Grund sind sämtliche Stellplätze in der dafür vorgesehenen, als Gemeinschaftsgarage gekennzeichneten Fläche unterzubringen (siehe textliche Festsetzungen I. 5. Stellplätze). Auf dieser Fläche entsteht ein Parkhaus, welches über die Fakultätsstraße erschlossen wird. Um eine gewisse Planungsflexibilität zu gewährleisten, wird auf eine exakte räumliche Festlegung der Zufahrt zum Parkhaus verzichtet und stattdessen ein Einfahrtsbereich festgelegt, welcher die gesamte östliche Fassade umfasst. So wird sichergestellt, dass die Erschließung des Parkhauses über die Fakultätsstraße erfolgt.

Das Parkhaus kann, dem Stellplatzbedarf entsprechend, sukzessiv geschossweise realisiert und erweitert werden. Im Endausbau können im Parkhaus bis zu 500 PKW-Stellplätze nachgewiesen werden, die zur Versorgung der Nutzungen im Plangebiet und für das SO 2.2a und 2.5 des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“ dienen.

Wesentlicher Bestandteil der Planung ist die Durchlässigkeit des Quartiers, insbesondere für Fußgänger und Fahrradfahrer. Um den nichtmotorisierten Verkehr zu fördern, sind Fahrradstellplätze (ohne Überdachung) auch außerhalb der als Gemeinschaftsgarage gekennzeichneten Fläche und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (siehe textliche Festsetzungen I. 5. Stellplätze).

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auch die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) soll ein hohes Maß an Flexibilität für die spätere Hoch- und Freiraumplanung ermöglichen. So werden die Platzflächen und Durchwegungen insgesamt als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Anlieferverkehrs, der Feuerwehr, von Rettungsfahrzeugen und der Ver- und Entsorgungsträger (Fahr- und Leitungsrechte) und der Allgemeinheit (Gehrechte) belastete Flächen festgesetzt. Auf den übrigen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen können gliedernde Gestaltungselemente wie Bäume, Pflanzkübel, Formschnitthecken oder Sitzelemente ausnahmsweise zugelassen werden.

Innerhalb dieses Korridors sind auf einer Breite von mindestens 4,0 m entsprechende Dienstbarkeiten festgesetzt (siehe Textliche Festsetzungen I. 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte). Um die Zugänglichkeit für die o. g. Verkehre zu gewährleisten werden die entsprechenden Zugänge zu der GFL-Fläche ebenfalls als Einfahrtsbereich dargestellt.

Der Wettbewerbsentwurf sieht eine Öffnung des Gebäudeensembles vor, bei welchem sich die einzelnen Gebäude um einen zentralen Platz anordnen. Um diese Öffnung und Durchlässigkeit des Quartiers zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass dieser zentrale Platz mindestens in den Abmessungen 24,0 m auf 48,0 m innerhalb der GFL-Fläche zu realisieren ist. Um den Erhalt der Stahlträgerstrukturen als gestalterisches Element der Platzfläche zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass pergolaähnliche Konstruktion auf dem sonst von Bebauung freizuhaltenden Platz ausnahmsweise zulässig sind (siehe Textliche Festsetzungen I. 3.2 Zentraler Platz).

8 Verkehrsflächen

Die bestehende Fakultätsstraße im Osten des Plangebietes wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese dient der Erschließung des Plangebietes und ist nicht für Durchgangsverkehr vorgesehen. Bis zur öffentlichen Grünfläche im angrenzenden Bebauungsplan 172 A/II „Grüne Mitte“ hat sie eine Profilbreite von 6,0 m Fahrbahn, um auch LKW-Anlieferungen zu ermöglichen. Eine Fortführung von LKW-Verkehr nach Norden durch die Grüne Mitte ist nicht vorgesehen.

9 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind bei der Planung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wurde eine „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 172 B II 2. Änderung Leverkusen Opladen“ (Peutz Consult, Düsseldorf, 2018) durchgeführt, in welchem die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärm- und Verkehrsimmissionen ermittelt, bewertet und entsprechende Maßnahmen zur Konfliktbewältigung dargestellt wurden. Insgesamt kommt das Gutachten zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärmimmissionen

Insbesondere im Nachtzeitraum ist der Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke die dominierende Schallimmissionsquelle, die insgesamt in weiten Teilen des Plangebietes zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte führt. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu der Schienenstrecke müsste als aktive Schallschutzmaßnahme eine Lärmschutzwand in einer Höhe entsprechend der Gebäudehöhe errichtet werden. Eine solche Schallschutzwand passt nicht in das Ortsbild und ist daher, auch im Hinblick auf die enormen Dimensionen, aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar und würde dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes entgegenstehen. Das geplante Gebäude im MU 1a des Plangebietes hat jedoch gegenüber der Wohnbebauung im MU 1b eine abschirmende Funktion (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 172 B/II, 2. Änderung Leverkusen Opladen, Peutz Consult, Düsseldorf, 2018). Zusätzlich werden zum Schutz gegen Außenlärm passive Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (2018) festgesetzt. Dabei bemessen sich die jeweiligen Anforderungen an die Außenbauteile anhand der Vorgaben der DIN 4109 (2018) (Textliche Festsetzungen I. 7.1 Passi-

ve Lärmschutzmaßnahmen). Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite niedriger ausfällt, als dies der maßgeblichen Außenlärmpegel angibt, so kann vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden und ein entsprechend niedrigeres Maß zugelassen werden.

Gewerbelärmimmissionen

Neben den Verkehrslärmimmissionen wurde auf Grundlage der Kontingentierung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso Campus Leverkusen und Gewerbe“ an der geplanten Wohnnutzung geprüft, welche Immissionen durch den Gewerbelärm der umliegenden Teilflächen theoretisch möglich wären. Hinsichtlich gewerblich bedingter Immissionen der umliegenden Teilflächen ist insbesondere bezüglich der südlich entstehenden TH Köln mit Immissionskonflikten zu rechnen, weshalb eine Reihenfolge der Realisierung festgesetzt wird, die festlegt, dass eine Inbezugnahme der Wohnnutzung in dem nordöstlichen Baufeld erst dann möglich ist, wenn in dem südlich davon gelegenen Baufeld MU 3 mit einer Gemeinschaftsgarage eine abschirmende Bebauung errichtet worden ist (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 172 B/II, 2. Änderung Leverkusen Opladen, Peutz Consult, Düsseldorf, 2018).

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Gewerbelärmemissionen im Plangebiet durch das Parkhaus und die Anlieferungen der geplanten Gastronomie bzw. Gewerbebetriebe wurde eine Prüfung auf Einhaltung der gemäß den Vorgaben des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans zulässigen Immissionskontingente L_{IK} im Umfeld des Plangebiets durchgeführt. Das Ergebnis der Untersuchung ist, dass die sich auf Grundlage der Kontingentierung für die Sondergebiete SO 2.1 und SO 2.5 des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“ ergebenden zulässigen Immissionskontingente L_{IK} unter Berücksichtigung von mind. 25 % absorbierend ausgekleideter Decken im Parkhaus an allen betrachteten Immissionsorten tags und nachts eingehalten werden. Zusätzlich dazu wird in Anlehnung an das Schallgutachten festgesetzt, dass die Zufahrt zum Parkhaus über eine Länge von ca. 5,0 m vollständig einzuhausen ist (Textliche Festsetzungen I. 7.2 Zufahrt Parkhaus). Die in einem allgemeinen Wohngebiet, einem Mischgebiet und einem urbanen Gebiet zum Tage- und Nachtzeitraum kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen werden der Berechnung des Schallgutachtens zu Folge eingehalten (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 172 B/II, 2. Änderung Leverkusen Opladen, Peutz Consult, Düsseldorf, 2018).

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm sicherzustellen und nachzuweisen.

10 Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung einer Mindestqualität der Bepflanzung im Plangebiet wird festgesetzt, dass abgängige Bäume (oder aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zu entfernende Bäume) durch Pflanzen gleicher Art oder wahlweise einer Baumart 1. Ordnung der Pflanzliste aus Anhang 1 des Bebauungsplanes zu ersetzen, entwickeln und pflegen sind. Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Süden 11 Bäume entlang des Boulevards festgesetzt. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II wird auf die zeichnerische Verortung der Baumstandorte verzichtet, um Konflikte zwischen Erschließungsanlagen wie Leitungen und Zuwegungen sowie Feuerwehrflächen zu vermeiden. Um dennoch die Anpflanzung dieser Bäume zu si-



chern, wird festgesetzt, dass innerhalb der GFL-Fläche mindestens 11 Bäume 2. Ordnung der Pflanzliste aus Anhang 1 des Bebauungsplanes zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten sind (siehe Textliche Festsetzungen I. 8. Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen bauen auf der grundsätzlichen Gestaltungsidee auf, die auch für den Rahmenplan maßgebend war. Diese Idee geht von Gebäuden mit Elementen aus Ziegelsichtmauerwerk, umgeben von Freiflächen, aus. In den bisher aufgestellten Bebauungsplänen 172 A/II „Grüne Mitte“ und 172 C/II „Quartier am Campus“ sind hierzu auch gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des Qualitätshandbuchs „B-Plan Grünes Kreuz“ der nbso getroffen worden.

Die Festsetzungen für die geschlossenen Fassaden zu den öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen erfordern einen 80 % Mindestanteil an Vormauersteinen, Ziegel oder Klinker auch als Flach- oder Sparverblender, um so - wie in den Bebauungsplänen „Grüne Mitte“ und „Quartier am Campus“ - den Bezug zur historischen Ziegelarchitektur der Gebäude des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes und der Umgebungsbebauung herzustellen. Für die restlichen 20 % der geschlossenen Fassaden zu den öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen sind Putz, Holz, Metall und/oder Glas zulässig (siehe Textliche Festsetzungen II. 1. Fassaden/Außenwände). Die Bandbreite für andere Materialien lässt eine neue Architektursprache zu und stellt somit keine überzogene Forderung nach historischem Nachbau dar. Das bestimmende Leitelement sind Vormauersteine, Ziegel und Klinker, auch als Flach- oder Sparverblender, daher sind die Anforderungen an die Gestaltung von Nebenanlagen und Einfriedungsmauern auf dieses Material ausgerichtet. Durch diese Festsetzung, welche sich auf die Materialität und Farbgestaltung der Fassaden die zu den öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen und damit nach außen gerichtet sind, beziehen, wird sichergestellt, dass sich das neue Vorhaben einerseits in seiner Gestaltung in die Umgebung einfügt und andererseits dem historischen Charakter des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes sowie dem prämierten Wettbewerbsentwurf gerecht wird. Für die Innenbereiche, also die Fassaden die nicht zu den öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen ausgerichtet sind, werden keine materiellen und farblichen Festsetzungen getroffen um hier mehr Flexibilität zu gewährleisten. Diese Fassaden haben keine optische Wirkung auf die Umgebung, da sie vom öffentlichen Raum nicht direkt einsehbar sind und damit einen eher privaten Charakter haben.

2 Werbeanlagen

Für die Qualität des Straßenbildes und damit des Erscheinungsbildes der „neuen bahnstadt opladen“ ist eine Gliederung und Beschränkung der zulässigen Werbeanlagen erforderlich. Grundprinzip ist hier die Anforderung, diese nur an der Stätte der Leistung parallel zur Gebäudefassaden und nicht oberhalb des ersten Vollgeschosses anzubringen, sowie dynamische und selbstleuchtende Werbeanlagen auszuschließen. Um der unterschiedlichen Größe der Fassaden von Gewerbebauten gerecht zu werden, erfolgt eine Größenbeschränkung für Werbeanlagen. Demnach ist je Gewerbebetrieb nur eine Werbeanlage je zugehöriger Fassade zulässig. Diese Werbeanlage darf eine Tiefe von 0,20 m, eine Höhe von 0,60 m und insgesamt eine



Größe von 2,0 m² nicht überschreiten. So werden überdimensionierte, einen Baukörper und damit das Straßenbild dominierende Werbeanlagen, vermieden.

Hinweistafeln, Fahnen und Werbepylone sind grundsätzlich nicht zugelassen. Ausnahmsweise können je MU (MU1 – MU3) gemeinschaftliche, senkrecht stehende Werbehinweistafeln im unmittelbaren Zugangsbereich der Wege der GFL-Flächen zugelassen werden. Sie sind ebenfalls in den Abmessungen und der Gestaltung eingeschränkt möglich, um so eine das Straßenbild beeinträchtigende, unübersichtliche Vielzahl zu vermeiden.

Nutznießer dürfen darüber hinaus ausnahmsweise gemeinschaftliche Hinweisschilder in einer Gruppe unmittelbar neben den Eingängen zusammenfassen. Dies dient in erster Linie der Auffindbarkeit der Nutznießer durch externe Parteien. Hierbei dürfen die Hinweisschilder je Nutznießer eine Größe von 0,30 m² nicht überschreiten.

Diese Regelungen schützen auch die Investitionen von Unternehmen vor verunstaltender Werbung in der Nachbarschaft und somit vor Entwertung der eigenen Grundstücke (siehe Textliche Festsetzungen II. 8. Werbeanlagen).

III. Hinweise

1 Maßnahmen zum Bodenschutz

Das gesamte Plangebiet wird gemäß des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 172 B/II und § 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Der im Nordosten identifizierte PAK-Schaden ist gesondert gekennzeichnet.

Da das gesamte Plangebiet als Altlastenstandort einzustufen ist und Bodenverunreinigungen bestehen, ist ein entsprechender Hinweis zu den Maßnahmen zum Bodenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Erforderliche Einzelmaßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Die Hinweise sowie Maßnahmen zum Bodenschutz auf schadstoffbelasteten Flächen sind in Teil B der Begründung zum Bebauungsplan näher erläutert.

Bodeneingriffe oder Flächenentsiegelungen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Die Maßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu begleiten. Nach Abschluss der Bodensanierung ist für das gesamte Areal dieser 2. Änderung eine fachgutachterliche Dokumentation anzufertigen. Dieser Dokumentation muss entnommen werden können welche Bodenverunreinigungen in welcher Qualität noch vorhanden sind.

Bereits im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“ wurde ein „PAK-Schaden“ identifiziert und dargestellt, welcher zusammen mit den entsprechenden Hinweisen in die 2. Änderung übernommen wird. In diesem Zusammenhang gilt für diese mittels Planzeichen xxx xxx gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnete Teilfläche B-008181-100 „PAK-Schaden“:

- Vollständige Auskoffierung und Entsorgung des schadstoffbelasteten Bodens und Auffüllung mit sauberem, kulturfähigem Boden zur Wiederherstellung des bestehenden bzw. geplanten Geländeneiveaus.
- Ausnahmsweise ist zulässig, den schadstoffbelasteten Boden bis in mindestens 0,6 m Tiefe zu entfernen, eine Signal- und Sperrschicht (Kunststoffdichtungsbahn o. ä.) einzubauen und mindestens 0,6 m unbelasteten, kulturfähigen Boden aufzutragen.



gen Boden zur Wiederherstellung des bestehenden bzw. geplanten Geländeneiveaus aufzubringen.

2 Baumpflanzungen

Bei der Pflanzung von Bäumen sind die Vorschriften des DVGW-Regelwerks (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) und des FLL-Regelwerkes (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) einzuhalten.

3 Artenschutz

Um den Belangen des Artenschutzes im Plangebiet, die in diesem Fall den Umgang mit bestehenden Fledermausflachkästen, eine mögliche Ansiedlung der Kreuzkröte und die Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), umfassen, Rechnung zu tragen, wurden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

An der westlichen Fassade des Bestandsgebäudes befinden sich Fledermausflachkästen, die dem Bestandsschutz unterliegen. Daher wird darauf hingewiesen, dass diese Fledermausflachkästen, sollten bauliche oder sonstige Maßnahmen ein Entfernen notwendig machen, unter fachgutachterlicher Begleitung an andere Fassadenbereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“ 2. Änderung umzuhängen sind. Dabei ist der Standort mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und sollte sich möglichst hoch und nicht über Eingangs- oder Sitzbereichen befinden. Eine Verlagerung der Fledermausquartiere ist ausschließlich mit vorheriger Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Die Maßnahme muss durch einen ausgewiesenen Fledermausexperten durchgeführt werden. Die Fledermauskästen behalten am neuen Standort ihren dauerhaften Bestandsschutz.

Der Standort ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und sollte sich möglichst hoch und nicht über Eingangs- oder Sitzbereichen befinden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, ist folgende Vermeidungsmaßnahme einzuhalten: Rodungen von Gehölzen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von potenziell das Baufeld besiedelnden Individuen der Kreuzkröte ist die Entstehung von offenliegenden Brachen mit temporär oder längerfristig vorhandenen Wasserlachen zu vermeiden. Der Untergrund im Baufeld ist dementsprechend herzustellen. Zusätzlich muss entlang der östlichen Grenze des Habitatkomplexes ein Amphibienzaun aufgestellt werden, der für die Individuen der dortigen Population unpassierbar ist und sie somit von der Baustelle isoliert. Der Amphibienzaun muss dauerhaft während der Bauarbeiten erhalten bleiben. Mithilfe dieser Maßnahme kann zudem ausgeschlossen werden, dass Kreuzkröten durch das erhöhte Verkehrsaufkommen während der baulichen Tätigkeiten getötet oder verletzt werden.

4 Gestaltung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Material und den Farben der Fassaden getroffen um sicherzustellen, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt und den historischen Charakter des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes wiedergibt. Neben der Beachtung dieser Festsetzungen ist aufgrund der Nähe zu eingetragenen Baudenkmalern in der Nachbarschaft zusätzlich eine konkrete Material-, Format- und



Farbbestimmung ist in Absprache mit der Unteren Denkmalbehörde, Fachbereich Bauaufsicht zu treffen.

5 Rückbau- und Entsorgungskonzept

Aufgrund der Gebäudeschadstoffe und Bodenbelastungen ist für die Erteilung einer Abbruchgenehmigung der Bestandsbauten ein Rückbau- und Entsorgungskonzept notwendig.

6 Erdbebengefährdung

Da sich das Plangebiet innerhalb der Erdbebenzone 0 und den geologischen Untergrundklassen T (Gemarkung Opladen) und R (Gemarkung Lützenkirchen) befindet, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen zwar gem. DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen ergriffen werden, es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

7 Kampfmittel

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes nicht auszuschließen ist, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Insofern sind Erdarbeiten im gesamten Geltungsbereich mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sofern Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen vorgesehen sind (wie z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verbauarbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

8 Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser

Da das Entwässerungssystem in der Fakultätsstraße aufgrund des maroden Zustandes keine weiteren Kapazitäten mehr hat, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Entwässerung des Plangebietes über einen Abwasseranschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Werkstättenstraße zu erfolgen hat.

Für die Versickerung von unbelastetem Wasser und Dachwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die beim Fachbereich Umwelt der Stadt Leverkusen zu beantragen ist.

9 Starkregenereignisse und Überflutungsschutz

Aufgrund der zunehmenden Extremwetterereignisse in den letzten Jahren, die insbesondere aufgrund von Starkregenereignissen zu Überflutungen geführt haben, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei den geplanten Bauvorhaben ist auszuschließen, dass Gefährdungen durch Überflutungen sowohl für im Umfeld bestehende Baukörper als auch für die geplanten Baukörper selbst entstehen. Im Rahmen der Realisierung der durch den Bebauungsplan gegebenen Baumöglichkeiten ist daher insbesondere darauf zu achten, dass ebenerdige Eingänge und Terrassen, befestigte Flächen mit Gefälle zu den Gebäuden, Souterrainarbeitsbereiche etc. zu vermeiden oder mit geeigneten Mitteln zu sichern sind. Darüber hinaus gehört zu einer Sicherung der Gebäude vor Starkre-



genereignissen auch eine Rückstausicherung des Kanalanschlusses. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ggf. ein Nachweis zum Überflutungsschutz zu führen.

10 Grundwassernutzung

Aufgrund der vorhandenen Grundwasserverunreinigungen mit Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln (PBSM) sowie chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) wird durch eine Allgemeinverfügung der Stadt Leverkusen verboten, dass im Geltungsbereich Grundwasser gefördert werden darf.

Unterhalb der Nordostecke der Ausbesserungshalle befindet sich die Grundwassermessstelle NE 101, welche Bestandteil eines Grundwassermonitoringprogramms war. Nach Auskunft der Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, wird diese Messstelle nicht mehr benötigt und kann daher gemäß des DVGW Arbeitsblatts W135 zurückgebaut werden.

11 Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW.

Teil B: Auswirkungen auf die Umwelt

1 Umweltbelange

Besondere umweltrelevante Themen (Artenschutz, Bodenbelastungen, zukünftige Lärmbelastungen) wurden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung und werden auch im Zuge der Bebauungsplanänderung und im weiteren Planungsprozess durch Fachgutachten begleitet. Ergebnisse und notwendige Maßnahmen aus diesen Gutachten wurden in die städtebauliche Planung integriert.

1.1 Menschen

Die Bestandsbelastungen des Gebietes durch Lärm resultieren aus den vorhandenen Bahnanlagen (Schienenlärm), den Aktivitäten vorhandener Firmen und den bestehenden Kultur- und Freizeiteinrichtungen außerhalb des Plangebietes. Sofern jedoch die unter Teil A dargestellten baulichen Vorkehrungen eingehalten werden, ist von keiner Beeinträchtigung der geplanten schutzwürdigen Nutzung im Plangebiet auszugehen (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 172 B/II, 2. Änderung Leverkusen Opladen, Peutz Consult, Düsseldorf, 2018).

Innerhalb des Plangebietes stellt das geplante Parkhaus die maßgebliche Schallquelle dar. Ein entsprechend beauftragtes Schallgutachten (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 172 B/II, 2. Änderung Leverkusen Opladen, Peutz Consult, Düsseldorf, 2018) erbringt den Nachweis, dass ein Parkhaus innerhalb des Plangebietes durch bautechnische Maßnahmen realisierbar ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist daher nachzuweisen, dass ein Parkhaus so ausgeführt wird, dass es zu keiner Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommt.

Die Bodenbelastungen, insbesondere in Auffüllungen, sind in Teilbereichen oberhalb der Prüfwerte angesiedelt. Bei Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung von Versiegelungen ist jedoch keine Gesundheitsgefährdung für zukünftige Nutzer abzuleiten. In Teilbereichen geplanter Entsiegelungen ist jedoch ein Direktkontakt mit kontaminierten Auffüllungen und damit eine potenzielle Gefährdung menschlicher Gesundheit nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird eine Sanierung sämtlicher zukünftig unversiegelten Bereiche empfohlen (Näheres hierzu unter Teil B 1.2 Boden).

1.2 Boden

1.2.1 Bodenpotenzial

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“ kommt es zu einer verminderten Flächenversiegelung im Plangebiet, welche sich nach Umsetzung des Bebauungsplanes positiv auf das Schutzgut Boden auswirkt.

Im Bereich der unversiegelten Böden findet eine anthropogen beeinflusste Bodenentwicklung statt. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre können im Gegensatz zu versiegelten Flächen weiterhin stattfinden. Der unversiegelte Boden bleibt in seiner Funktion zur Retention von Niederschlagswasser und als Standort für anthropogen beeinflusste Biotope erhalten.

Durch das Befahren mit Baufahrzeugen und kurzzeitiges Lagern von Bodenmaterial im Baufeld können Veränderungen der Bodenstruktur verursacht werden, die mit der



Wiederherrichtung der Flächen nach Ende der Baumaßnahme zurückgeführt werden können.

(Fortschreibung der artenschutzrechtlichen Prüfung und des landschaftspflegerischen Begleitplanes - Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim, 2018, S.7)

1.2.2 Bodenschutzrechtliche Neubeurteilung

In der Vergangenheit sind bezüglich der Bodenbelastungen im Plangebiet bereits Untersuchungen durchgeführt worden (Bericht FRIDU Ausbesserungswerk Opladen, Alenco Environmental Consult GmbH, Essen, 2009), auf deren Grundlage im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes eine Neubewertung durchgeführt wurde.

Insgesamt kommt die „Bodenschutzrechtliche Neubeurteilung zur B-Plan-Änderung“ (M&P Ingenieurgesellschaft, Oktober 2017) zu folgenden Ergebnissen:

Bei Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung von Versiegelungen ist keine Gesundheitsgefährdung für zukünftige Nutzer abzuleiten. In Bereichen geplanter Grünflächen und Entsiegelungen ist jedoch ein Direktkontakt mit kontaminierter Auffüllung und damit eine potenzielle Gefährdung menschlicher Gesundheit nicht auszuschließen, weshalb insgesamt die Sanierung in sämtlichen zukünftig unversiegelten Bereichen empfohlen wird.

Entsprechend dieser Ergebnisse wird ein Komplettaushub (0,3 m – 2,0 m) der Auffüllungen bis zur geogenen, unbelasteten Oberfläche empfohlen. Dabei ist das ausgehobene Material repräsentativ zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen.

In Bereichen geplanter Grünflächen, Gärten und Spielflächen ist das ausgehobene Material durch unbelasteten Boden zu ersetzen. Oberböden müssen den Vorsorgewerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) genügen.

Für die Teilfläche des PAK-Schadens B-008181-100 im Nordosten gelten folgende aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 172 B/II übernommene Hinweise:

Vollständige Auskoffierung und Entsorgung des schadstoffbelasteten Bodens und Auffüllung mit sauberem, kulturfähigem Boden zur Wiederherstellung des bestehenden bzw. geplanten Geländeniveaus. Ausnahmsweise ist es zulässig, den schadstoffbelasteten Boden bis in mindestens 0,6 m Tiefe zu entfernen, eine Signal- und Sperrschicht (Kunststoffdichtungsbahn o. ä.) einzubauen und mindestens 0,6 m unbelasteten, kulturfähigen Boden zur Wiederherstellung des bestehenden bzw. geplanten Geländeniveaus aufzubringen.

Insgesamt sind aufgrund der verminderten Flächenversiegelung und der Sanierung kontaminierter Horizonte im Plangebiet positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

(Fortschreibung der artenschutzrechtlichen Prüfung und des landschaftspflegerischen Begleitplanes - Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim, 2018, S.7-8)

1.3 Wasser

Infolge der verminderten Flächenversiegelung erhöht sich der Anteil jener Flächen, die für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und für die Grundwasserneubildung von Bedeutung sind.

Während der Bauarbeiten besteht bei Unfällen, aufgrund der reduzierten Deckschicht, das Risiko einer Verschmutzung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe (z. B. Schmier- und Treibstoffe, Bauchemikalien). Mit der Einhaltung



der einschlägigen Bestimmungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird dieses Risiko minimiert.

Durch die um 459 m² verminderte Flächenversiegelung kann sich der Anteil jener Flächen, die für die Rückhaltung von Niederschlagwasser und für die Grundwasserneubildung von Bedeutung sind, erhöhen. Für die Versickerung von unbelastetem Wasser im Plangebiet ist jedoch zunächst eine wasserrechtliche Genehmigung bei dem Fachbereich Umwelt der Stadt Leverkusen zu beantragen.

Sofern eine ortsnahe Versickerung von unbelastetem Wasser genehmigt und durchgeführt wird, sind im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, speziell auf das Grundwasser zu erwarten. Durch die verminderte Flächenversiegelung kann sich der Anteil der Flächen auf denen Niederschlagswasser versickert, gefiltert und dem Grundwasser zugeführt wird, erhöhen.

(Fortschreibung der artenschutzrechtlichen Prüfung und des Landschaftspflegerischen Begleitplanes - Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim, 2018, S.8)

1.4 Klima

Die verminderte Flächenversiegelung hat einen geringeren Anteil an wärmespeichernden und klimatisch belastenden Flächen zur Folge. Die zukünftig unversiegelten Flächen übernehmen eine klimatische Ausgleichsfunktion, die der schnellen Aufwärmung der versiegelten Flächen entgegenwirkt.

(Fortschreibung der artenschutzrechtlichen Prüfung und des Landschaftspflegerischen Begleitplanes - Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim, 2018, S.8)

1.5 Biotoppotenzial

Bei den in Anspruch genommenen Vegetationsflächen handelt es sich ausschließlich um Bestände, die anthropogen stark beeinflusst sind und von Störzeigern dominiert werden.

Im Vergleich der zulässigen Flächenversiegelung zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der geplanten 2. Änderung ist zukünftig ein geringerer Flächenanteil an Versiegelung zulässig. Unversiegelte Flächen haben allgemein eine höhere Wertigkeit für das Biotoppotenzial, da sie auch im anthropogen beeinflussten Bereich einen Lebensraum für eine Vielzahl floristischer und faunistischer Arten bieten. Versiegelte Flächen werden nahezu ausschließlich durch Flechten dauerhaft besiedelt und schränken somit das Biotoppotenzial stark ein.

In der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch baubedingte Emissionen (Lärm, Staub) und visuellen Reizen (Baufahrzeuge, Baumaterialien etc.) zu rechnen. Aufgrund der temporären Wirksamkeit ist diesbezüglich keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Biotoppotenzials.

(Fortschreibung der artenschutzrechtlichen Prüfung und des Landschaftspflegerischen Begleitplanes - Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim, 2018, S.8-9)



1.6 Landschaftsbild und Erholungseignung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Veränderung des gewohnten Landschaftsbildes verbunden. Die geplanten Gebäude greifen die Bestandshöhen auf und fügen sich somit in die vorhandene Baukörperstruktur in diesem Ortsteil ein.

Das ehemals verschlossene Hallenensemble wird sich gemäß dem prämierten Wettbewerbsentwurf öffnen. Der Charakter der Industriegebäude wird aufgegriffen und in eine neue Nutzung überführt. Ein modernes, in Anlehnung an die ehemalige Nutzung vorgesehene Design, ersetzt somit die brachliegende und von Vandalismus geprägte Bahnausbesserungshalle.

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Infolge der Nutzungsumwandlung und Modernisierung im Plangebiet wird eine Aufwertung des Ortsbildes gefördert.

Das Plangebiet ist aktuell für eine öffentliche Erholungsnutzung ohne Bedeutung. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet in eine neue Nutzung überführt, die u. a. ein breit gefächertes Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten beinhaltet. Infolge des zukünftig entstehenden Angebotes an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ausschließlich positive Auswirkungen für die Erholungsnutzung zu erwarten.

(Fortschreibung der artenschutzrechtlichen Prüfung und des Landschaftspflegerischen Begleitplanes - Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim, 2018, S.9)

1.7 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Gemäß § 1a (3) BauGB ist auch die Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Auf Grundlage der Bestandserfassung werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erarbeitet. In der nachfolgenden Tabelle 2 werden die geplanten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen den Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, zugeordnet. Im Anschluss an die Tabelle werden die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Einzelnen beschrieben und erläutert.

Betroffenes Schutzgut/ Naturraum- potenzial	Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beein- trächtigungen
Boden- und Wasserpo- tenzial	- Veränderung des natürlich gewachsenen Bodengefüges durch baubedingte Erdbewe- gungen sowie durch den Ein- satz schwerer Baumaschinen	V 1:Beschränkung der Arbeits- räume und der Baustelleneinrich- tung auf das unbedingt erforderli- che Maß V 2: Schonender Umgang mit Grund und Boden V 3: Wiederverwendung der anfal- lenden Bodenmassen soweit mög- lich V 4: Durchführung der Baumaß-



Betroffenes Schutzgut/ Naturraum- potenzial	Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beein- trächtigungen
		nahmen nur bei trockenen Witte- rungsverhältnissen und Unterbre- chung der Bauarbeiten bei starken Niederschlägen V 5: Zügige Durchführung der Baumaßnahme V 6: Wiederherstellung der natürli- chen Profildifferenzierung
Arten- und Lebensge- meinschaften/Biotop- potenzial	- Temporäre Störung benach- barter Lebensräume durch Baumaschinen und Baustellen- einrichtungen	V 1: Beschränkung der Arbeits- räume und der Baustelleneinrich- tung auf das unbedingt erforderli- che Maß V 5: Zügige Durchführung der Baumaßnahme V 8: Schutz der an das Baufeld angrenzenden Bäume, Einhaltung der Bestimmungen der techni- schen Regelwerke
Orts- und Land- schaftsbild	- Veränderung des Ortsbildes durch Bebauung	V 7: Einfügung der geplanten Be- bauung in das Ortsbild

V 1: Beschränkung der Arbeitsräume und der Baustelleneinrichtung auf das unbedingt erforderliche Maß

Mit der Beschränkung der Arbeitsräume und der Baustelleneinrichtung auf das unbedingt erforderliche Maß werden die Beeinträchtigungen für alle Naturraumfunktionen wesentlich minimiert. Benötigte Baumaterialien sollen so kurz wie möglich gelagert werden.

V 2: Schonender Umgang mit Grund und Boden

Entsprechend der Aufforderung in § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es ist, mit Ausnahme bei technischen Bauwerken, nur Boden wieder zu verwenden, der die Zuordnungswerte Z0/Z0* der LAGA und einen mineralischen Anteil von < 10 % einhält. Das bei technischen Bauwerken verwendete Material darf keine negativen Einflüsse auf die Umweltschutzgüter ausüben. Außerdem ist vor dem Einsatz dieses Materials bei technischen Bauwerken eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der UWB einzuholen.

Während der Bauphase ausgehobener Boden, der wieder verbaut werden soll, ist in diesem Zeitraum auf geordnete Bodenmieten zu setzen und zu schützen. Fahrwege



und andere verdichtete Bodenbereiche sind nach Beendigung der Bauarbeiten mindestens 40 cm tief zu lockern.

V 3: Wiederverwendung der anfallenden Bodenmassen soweit möglich

Der beim Aushub der versiegelten und teilversiegelten Flächen anfallende Erdaushub wird, getrennt nach Unter- und Oberboden sowie Bodenschichten, zwischengelagert und bei der Verfüllung in entsprechender bodenspezifischer Schichtung wieder fachgerecht eingebaut. Die kurzzeitige Zwischenlagerung kann auf den direkt angrenzenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.

Beim Aufbau der Bodenschichtung sind übermäßige Verdichtungen unbedingt zu vermeiden. Die Arbeiten können sachgerecht nur bei günstigen Witterungsbedingungen durchgeführt werden. Das Bodenmaterial soll sich in erdfeuchtem, keinesfalls jedoch stark wassergesättigtem Zustand befinden. Bei der Handhabung der Bodenmaterialien sind die Richtlinien gemäß DIN 18300, 18320 bzw. 18915 zu beachten.

V 4: Durchführung der Baumaßnahmen nur bei trockenen Witterungsverhältnissen und Unterbrechung der Bauarbeiten bei starken Niederschlägen

Um Beeinträchtigungen der Böden durch Verdichtung und Veränderung der Bodenstruktur infolge des Befahrens mit schweren Baumaschinen zu vermeiden, sollen die Bauarbeiten nur bei trockener Witterung durchgeführt werden. Generell sind die Bauarbeiten bei starken Niederschlägen zu unterbrechen.

V 5: Zügige Durchführung der Baumaßnahme

Die Baumaßnahme ist zur Verminderung bzw. zeitlichen Beschränkung der Belastungen durch Lärm- und Staubemissionen zügig und ohne größere Unterbrechungen durchzuführen, soweit die Boden- und Wasserverhältnisse dies zulassen.

V 6: Wiederherstellung der natürlichen Profildifferenzierung

Durch den Aushub von Gräben zwecks Rohrverlegungen zur zukünftigen Abwasser- und Schmutzwasserableitung ist die natürliche Profildifferenzierung im Bereich des temporären Aushubs wiederherzustellen.

V 7: Einfügen der geplanten Bebauung in das Ortsbild

Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu der baulichen Gestaltung und den grünordnerischen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben in das Umfeld des ehemaligen Bahngeländes ein.

V 8: Schutz der an das Baufeld angrenzenden Bäume, Einhaltung der Bestimmungen der DIN 18920

Um Schädigungen der im Einflussbereich der baulichen Tätigkeiten vorhandenen Bäume zu vermeiden, sind die Bestände entsprechend der Vorgaben der technischen Regelwerke und Normen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu schützen.

(Fortschreibung der artenschutzrechtlichen Prüfung und des Landschaftspflegerischen Begleitplanes - Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim, 2018, S.9-13)

2 Belange des Artenschutzes

2.1 Rechtliche Grundlagen

Das deutsche Artenschutzrecht gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) fordert neben dem allgemeinen Artenschutz (Verbot von mutwilliger Beunruhigung, Fangen, Töten oder Verletzen bzw. der Beeinträchtigung oder Zerstörung von Lebensstätten ohne vernünftigen Grund) einen weitergehenden Schutz der „Besonders geschützten Arten“ sowie der „Streng geschützten Arten“. Bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren sind auch die Artenschutzbelange zu prüfen.

Die Einordnung in streng geschützte und besonders geschützte Arten bezieht sich auf verschiedene Verordnungen und Richtlinien auf Bundes- und EU-Ebene und richtet sich nach der Auflistung in den Anhängen der EU-Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV), der EU-Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), der EU-Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) sowie der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV). Alle „Streng geschützten Arten“ werden zugleich als „Besonders geschützte Arten“ geführt.

Für „Besonders geschützte Arten“ gilt gemäß § 44 (1) Nr. 1 u. 3 BNatSchG ein Zugriffsverbot (nachstellen/fangen/verletzen/töten/entnehmen, beschädigen oder zerstören der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten).

Der Schutz für „Streng geschützte Arten“ und der Europäischen Vogelarten² wird in § 44 (1) Nr. 2 um das Verbot der erheblichen Störung während der „Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten“ erweitert. Als erheblich wird eine Störung definiert, wenn sich dadurch „der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert“.

In § 44 (5) Satz 5 BNatSchG werden die nur nach nationalem Recht besonders geschützten Arten, d. h. alle geschützten Arten außer den europäisch geschützten Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und Europäischen Vogelarten, bei Eingriffen und Vorhaben von den artenschutzrechtlichen Verboten pauschal freigestellt.

§ 44 (5) BNatSchG eröffnet weiterhin die Möglichkeit der Freistellung von den Bestimmungen des Artenschutzes für Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG, die nach den entsprechenden Vorschriften des BauGB zulässig sind. Für die Zulassung sind zunächst Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen zu prüfen. Der Eingriff ist zu untersagen, wenn Beeinträchtigungen nicht vermeidbar, ausgleichbar und ersetzbar sind und die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung vorgehen. Für die Freistellung von den artenschutzrechtlichen Verboten muss über die naturschutzrechtliche Genehmigung hinaus der Nachweis erbracht werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Stehen Ausweichhabitate zur Verfügung, ist zu prüfen, ob die betroffenen Populationen diese nutzen können und somit in ihrem derzeitigen Erhaltungszustand verbleiben. Kann dies nicht ausreichend und langfristig gewährleistet werden, sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen, deren Wirksamkeit nachzuweisen ist.

Die so genannten Zugriffsverbote, die als Schutzinstrumente für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten fungieren, sind im § 44

² Europäische Vogelarten sind gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie sämtliche wildlebenden Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind.

Abs. 1 BNatSchG verankert. Bei der Durchführung der Artenschutzrechtlichen Prüfung sind die ersten vier Verbote zu beachten, welche wie folgt lauten:

„§ 44 (1) BNatSchG: Artenschutzrechtliche Verbote

Es ist verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“

(Fortschreibung der artenschutzrechtlichen Prüfung und des Landschaftspflegerischen Begleitplanes - Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim, 2018, S.13-15)

2.1.1 Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange

Nach der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leverkusen liegt der Fokus der artenschutzrechtlichen Prüfung gebietsspezifisch auf folgenden Teilaspekten:

- Gebäudebewohnende Arten, deren Habitate durch den Umbau des Gebäudes beeinträchtigt werden könnten,
- Vermeidung einer Besiedlung durch Kreuzkröten während der Bauphase und
- Fledermausschutz, bezogen auf die mit Bestandsschutz ausgestatteten Fledermausflachkästen im Bereich der Fassade.

Eine Begehung des Plangebietes wurde am 04.12.2017 durch das Büro Ginster Landschaft + Umwelt durchgeführt.

Das Plangebiet besteht aus einer stillgelegten Bahnausbesserungshalle, die westlich bis östlich von einem Grünstreifen geringer Ausdehnung teilumschlossen ist. Südlich schließt unmittelbar an die Halle ein asphaltierter Weg an.

Die Bahnausbesserungshalle ist in einem schlechten baulichen Zustand; das noch vorhandene Inventar ist durch Vandalismus gekennzeichnet. Die Verglasung der Fensterscheiben fehlt überwiegend, so dass die Halle durch gebäudebewohnende Arten erschlossen werden kann.

Die Außenfassade ist mit Ziegel und einer Glasfassade verkleidet; die Auffüllung der Fugen ist im Bereich der Außenfassade überwiegend vorhanden.

Der Innenbereich der ehemaligen Bahnausbesserungshalle besteht aus einer großen Halle, die in Einfahrtsbereiche für die Bahnen, Sanitärräume sowie einer zusätzlichen Arbeitshalle im Norden des Gebäudes untergliedert werden kann. Er ist von zahlreichen Stahlträgern und Stahlträgerkonstruktionen, ungedämmten und teilverglasten Dächern und Ziegelwänden geprägt. Im Bereich der Einfahrten sowie in der großen

Halle gibt es mehrere Schächte, die ehemals zur Wartung des Unterbaus der Bahnen genutzt wurden.

Der das Bestandsgebäude teilumschließende Grünstreifen geringer Ausdehnung ist durch den Jungwuchs typischer Pionierarten gestörter Standort gekennzeichnet. Vorkommende Arten sind u. a. der Sommerflieder (*Buddleja davidii*), die Hänge-Birke (*Betula pendula*) oder die Brombeere (*Rubus sectio rubus*).

In der nördlichen Grünfläche stocken zudem zwei Feldahorne (*Acer campestre*) mittleren Alters.

Infolge des geplanten Um- und Neubaus der ehemaligen Bahnausbesserungshalle wurde eine Potentialkartierung zur Ermittlung der Qualität als Habitat für gebäudebewohnende Arten durchgeführt.

Bestandssituation und Ergebnis der Potenzialkartierung

Die ehemalige Bahnausbesserungshalle liegt gemäß den Angaben des im Rahmen der Kartierung anwesenden Mitarbeiters der Deutschen Bahn AG seit mindestens zwei Jahrzehnten brach. Der ortskundige Mitarbeiter gab auf Nachfrage an, dass keine Auffälligkeiten hinsichtlich der Besiedlung von gebäudebewohnenden Arten bekannt sind.

Die Außenfassade ist mit Ziegelsteinen verkleidet; die Fugen zwischen den Ziegelsteinen sind überwiegend mit Mörtel verfüllt, so dass hier eine Nutzung als Tagesquartier für gebäudebewohnende Fledermäuse ausgeschlossen werden kann.

Der Innenbereich des Gebäudes kann über zahlreiche Fenster mit fehlender Verglasung erschlossen werden.

Die in Teilabschnitten vorhandenen Lücken im Bereich des Dachabschlusses können sowohl als Tagesquartier für Fledermäuse als auch zur Erschließung des Gebäudes genutzt werden. Eine Nutzung während der Wintermonate ist aufgrund des Mikroklimas ausgeschlossen.

Im Bereich der westlich ausgerichteten Fassade sind sechs Fledermausflachkästen der Firma Schwegler installiert. Zwei weitere Flachkästen wurden im Umfeld der nördlich ausgerichteten Fassade an einem Feldahorn angebracht. Der Umgang mit den Kästen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird im Kap. 6.5 thematisiert.

Spalten im unverputzten Mauerwerk, Löcher in den Wänden oder sonstige Quartiere an den Fassaden konnten ermittelt werden.

Die Begutachtung der Fassade ergab keine Hinweise auf eine aktuelle oder ehemalige Besiedlung. Erschließungsmöglichkeiten in den Innenbereich der Gebäude sind in ausreichender Quantität vorhanden.

Die Wände und der Dachstuhl der ehemaligen Bahnausbesserungshalle sind ungedämmt; mikroklimatisch (hier insbesondere Temperatur, Feuchtigkeit, Zugluft) ist aufgrund dessen von ungünstigen Bedingungen für ein Winterquartier von Fledermäusen auszugehen. Die fehlende Verglasung im Bereich der Fassade und des Daches verstärkt diesen Effekt.

Im Innenbereich wurden sämtliche Stahlträger, Lücken zwischen der Fassade und dem Dach, die Schächte sowie sonstige Strukturen, die als Habitat für gebäudebewohnende Arten infrage kommen, untersucht. Qualitativ hochwertige Bereiche wur-

den im Umfeld auf Hinweise auf eine aktuelle oder ehemalige Besiedlung abgesehen (Kot, Nester, Federn, Gewölle oder Körperfettspuren).

Im Bereich der Stahlträger wurde ein zum Zeitpunkt der Begehung ungenutztes Vogelnest gefunden. Hinweise auf eine während der vergangenen Fortpflanzungsphase vorhandene Besiedlung (Kot, Federn oder Gewölle) wurden nicht gefunden.

Die durch eine fehlende Mörtelschicht entstandenen Lücken an den Ziegelwänden oder Lücken zwischen der Fassade und dem Dach können als Tagesquartier während der Sommermonate durch Fledermäuse genutzt werden. Die mikroklimatische Eignung als Winterquartier ist hier nicht gegeben.

Im Bereich der großen Halle wurden auf dem Boden Kotpuren und Federn gefunden. Die Federn sind der Straßentaube (*Columba livia „domestica“*) zuzuordnen; von der ebenfalls der Kot stammen dürfte. Die intensive Suche nach Nestern über dem beschriebenen Teilbereich ergab keine weiteren Hinweise auf ein Fortpflanzungshabitat dieser oder anderer Vogelarten. Das Umfeld der Fundstelle wird mit hoher Wahrscheinlichkeit als Ruhehabitat genutzt.

In den Wänden von einem der vorhandenen Schächte wurden Lücken für Wasserleitungen angelegt. Die ehemaligen Leitungen sind ebenfalls erhalten geblieben. In vier der dort vorhandenen Lücken wurden weitere Vogelnester gefunden. Aufgrund der Größe der Nester und dem verwendeten Nistmaterial ist eine ehemalige Besiedlung durch den Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) anzunehmen.

Im Bereich der Außenfassade konnten generell keine Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten ermittelt werden.

Im Inneren der Halle konnten keine Vorkommen und Hinweise auf eine aktuelle oder ehemalige Besiedlung (Kot, Nester, Federn, Gewölle oder Körperfettspuren) durch planungsrelevante Arten festgestellt werden. Die Halle ist aufgrund der fehlenden Verglasung stark durch Zugluft beeinträchtigt. Die ungedämmten Wände und das ungedämmte Dach haben eine der Außentemperatur entsprechende Innentemperatur zur Folge. Somit ist eine Eignung der Halle als Winterquartier ausgeschlossen. Ein Vorkommen planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten kann während der Fortpflanzungsphase nicht ausgeschlossen werden. Dementsprechend müssen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG Vermeidungsmaßnahmen angewendet werden.

Kreuzkröte (*Bufo calamita*)

Im Plangebiet ist ein aktuelles Vorkommen der Kreuzkröte aufgrund der für eine Besiedlung ungeeigneten Flächen ausgeschlossen. Westlich des Plangebietes, in rund 50 Meter Entfernung, befindet sich gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung von Peuker (2012) ein für die Kreuzkröte geeigneter Habitatkomplex mit Sommerhabitat, Laichgewässern und Überwinterungsquartieren.

Gemäß Petersen et al. (2004) und LANUV (o. J.) ist die Kreuzkröte eine Pionierart, die in Nordrhein-Westfalen vor allem auf Abgrabungsflächen in Flussauen vorkommt. Darüber hinaus besiedelt die Art Industriebrachen, Bergehalden und Großbaustellen. Das Habitat setzt sich u. a. aus sonnenexponierten, oftmals temporären, vegetationslosen und fischfreien Flach- und Kleingewässern, wie Überschwemmungstümpeln, Pfützen, Lachen oder Heideweihern als Laichgewässer zusammen. Im Tagesverlauf verstecken sich die dämmerungs- und nachtaktiven Tiere unter Steinen oder in Erdhöhlen. Als Winterquartier benötigt die Art lockere Sandböden, sonnenexponierte



Böschungen, Steinhaufen, Kleinsäugerbauten sowie Spaltenquartiere oberhalb der Hochwasserlinie.

Es ist nicht auszuschließen, dass Individuen der entlang der Bahntrasse vorhandenen Population im Zuge der Bauphase des Vorhabens das Baufeld erschließen und besiedeln.

Ein aus dem Vorhaben resultierender Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG kann nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes müssen wirksame Vermeidungsmaßnahmen angewendet werden.

(Fortschreibung der artenschutzrechtlichen Prüfung und des Landschaftspflegerischen Begleitplanes - Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim, 2018, S.15-26)

2.2 Vermeidungsmaßnahmen

Durch das Vorhaben können für vorkommende planungsrelevante Arten potenziell Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG eintreten. Um Beeinträchtigungen für planungsrelevante Arten in dem geplanten Projektgebiet zu verhindern, sollten nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen angewendet werden.

Neu- und Umbau der ehemaligen Bahnausbesserungshalle

Der Neu- und Umbau der ehemaligen Bahnausbesserungshalle kann je nach Zeitpunkt des Beginns der baulichen Tätigkeiten Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG hervorrufen. Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes müssen die Neu- und Umbauarbeiten in dem Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des folgenden Jahres durchgeführt werden.

Zu erwartende gebäudebewohnende Arten befinden sich während dieses Zeitraums im Überwinterungsgebiet oder weisen keine feste Bindung an spezifische Habitatstrukturen vor (Standvogelarten). Aufgrund der mikroklimatischen Gegebenheiten während der Wintermonate weist die ehemalige Bahnausbesserungshalle zudem ungeeignete Habitatbedingungen für gebäudebewohnende Arten vor. Eine Besiedlung der Halle durch planungsrelevante Arten schließt sich somit aus mehreren Gründen aus.

Ein Baubeginn außerhalb des angegebenen Zeitraumes kann nur durchgeführt werden, wenn ein Fachkundiger vor Baubeginn das Gebäude auf ein Vorkommen planungsrelevanter Arten untersucht hat.

Kreuzkröte

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von potenziell das Baufeld besiedelnden Individuen der Kreuzkröte ist die Entstehung von offenliegenden Brachen mit temporär oder längerfristig vorhandenen Wasserlachen zu vermeiden. Der Untergrund im Baufeld ist dementsprechend herzustellen.

Zusätzlich muss entlang der östlichen Grenze des Habitatkomplexes ein Amphibienzaun aufgestellt werden, der für die Individuen der dortigen Population unpassierbar ist und sie somit von der Baustelle isoliert. Der Amphibienzaun muss dauerhaft während der Bauarbeiten erhalten bleiben. Mithilfe dieser Maßnahme kann zudem ausgeschlossen werden, dass Kreuzkröten durch das erhöhte Verkehrsaufkommen während der baulichen Tätigkeiten getötet oder verletzt werden.

Fledermausflachkästen

Im Rahmen der Landschaftspflegerischen Begleitplanung durch Peuker (2012) zum Bebauungsplan 172/II B „nbso - Campus Leverkusen und Gewerbe“ wurden sechs Fledermausflachkästen im Bereich der westlich ausgerichteten Fassade installiert. Die Fledermausflachkästen haben Bestandsschutz und müssen dementsprechend erhalten werden.

Kann der Fortbestand der Fledermauskästen aufgrund des Um- und Neubaus der ehemaligen Bahnausbesserungshalle nicht gewährleistet werden, müssen die Kästen umgehängt werden.

Die Kästen dürfen ausschließlich in dem Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 28. Februar des folgenden Jahres umgehängt werden. Innerhalb dieses Zeitraumes befinden sich die Fledermausarten, für die eine Besiedelung der Kästen nicht ausgeschlossen werden kann (Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Graues Langohr, Kleiner Abendsegler, Mückenfledermaus, Zwergfledermaus), in ihren Überwinterungsgebieten.

Sollte eine Verlagerung der Quartiere notwendig sein ist folgendes zu beachten. Gemäß den Angaben des Landesfachausschusses Fledermausschutz NRW (o. J.) sollten die Kästen vorzugsweise nach Süden orientiert sein, jedoch nicht schutzlos in der Sonne aufgehängt werden. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein; die ideale Höhe beträgt 3 – 5 m. Eine Verlagerung der Fledermausquartiere ist ausschließlich mit vorheriger Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Die Maßnahme muss durch einen ausgewiesenen Fledermausexperten durchgeführt werden. Die Fledermauskästen behalten am neuen Standort ihren dauerhaften Bestandsschutz.

(Fortschreibung der artenschutzrechtlichen Prüfung und des Landschaftspflegerischen Begleitplanes -Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim, 2018, S.26-28)

3 Zusammenfassung der Umweltbelange und Belange des Artenschutzes

Ein Investor plant auf einer Fläche von rund 2,1 ha den Umbau und Neubau der im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso - Campus Leverkusen und Gewerbe“ vorhandenen ehemaligen Bahnausbesserungshalle. Der Um- und Neubau dient der Modernisierung dieses ehemaligen Industriegeländes für eine zukünftige Büro-, Gewerbe- und Wohnnutzung. Die erhaltenswerten Gebäudestrukturen werden nach Möglichkeit architektonisch und funktional in die Planung integriert. Vor der Umsetzung der Maßnahmen erfolgt die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Der vorhandene landschaftspflegerische Begleitplan und die artenschutzrechtliche Prüfung (Peuker 2012) für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 172 B/II „nbso - Campus Leverkusen und Gewerbe“ basieren auf einer im Jahr 2009 durchgeführten Kartierung. Gemäß den Aussagen des Umweltamtes der Stadt Leverkusen (Scoping Termin am 17.08.2017) können die Angaben aus Peuker (2012) als Grundlage für das folgende Gutachten verwendet werden. Zudem sollen in dem Landschaftspflegerischen Begleitplan für die 2. Änderung des Bebauungsplanes aktuelle Veränderungen auf der Basis einer Begehung berücksichtigt werden. Die durch Peuker (2012) erarbeitete Konflikt- und Maßnahmenplanung ist aufgrund der eventuellen Änderung der geplanten Nutzung, insbesondere mit Blick auf den Artenschutz, zu überarbeiten.



Zudem fließt die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leverkusen in die in dieses Gutachten integrierte artenschutzrechtliche Prüfung mit ein.

Infolge der durch die 2. Änderung verminderten GRZ, der Modernisierung und der Überführung des Bestandes in eine vielfältige Nutzung ergeben sich positive Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser, Klima, Arten und Lebensgemeinschaften, Orts- und Landschaftsbild sowie Erholung, Biotoppotenzial und Boden.

Die Vermeidungsmaßnahmen beziehen sich auf baubedingte Beeinträchtigungen während der Umsetzung des Bebauungsplanes.

Nach der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leverkusen liegt der Fokus der artenschutzrechtlichen Prüfung gebietsspezifisch auf folgenden Teilaspekten:

- Gebäudebewohnende Arten, deren Habitate durch den Umbau des Gebäudes beeinträchtigt werden könnten,
- Vermeidung einer Besiedelung durch Kreuzkröten während der Bauphase und
- Fledermausschutz, bezogen auf die mit Bestandsschutz ausgestatteten Fledermausflachkästen im Bereich der Fassade und eines Gehölzes.

Bei Anwendung der erläuterten Vermeidungsmaßnahmen ist von keinem aus dem Vorhaben resultierenden Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG auszugehen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso - Campus Leverkusen und Gewerbe“ ist somit unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zulässig.

(Fortschreibung der artenschutzrechtlichen Prüfung und des Landschaftspflegerischen Begleitplanes - Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim, 2018, S.28-29)



Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung

1 Auswirkung der Planung und Abwägung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des im Zuge eines Qualifizierungsverfahrens erstellten Entwurfes geschaffen. Mit der Umsetzung der Planung kann insbesondere der Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum im Einzugsbereich der Hochschule Köln Rechnung getragen werden.

Mit der Konversion des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes Opladen wird eine brachliegende Gewerbefläche neuen Nutzungen zugeführt und in das städtische Gefüge des neuen Stadtteiles „neue bahnstadt opladen“ eingebunden. Durch Wiedernutzbarmachung einer bisher bebauten und nahezu vollversiegelten Fläche im Zuge eines mischgenutzten, neuen Stadtquartiers wird ein Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet. Aus städtebaulicher Sicht trägt die Entwicklung der Fläche zum großräumigen Aufwertungsprozess im Zuge der „neuen bahnstadt opladen“ bei. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so getroffen, dass einerseits eine Umsetzung des Siegerentwurfes des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens gewährleistet ist und andererseits eine möglichst flexible Entwicklung der Fläche bei gleichzeitiger Erhaltung der identitätsbildenden Strukturen ermöglicht wird. Hinsichtlich der Einfügungskriterien Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des aus seiner Umgebung und der Bestandsbebauung hervorgehenden Rahmens. Das Grundstück ist gegenwärtig der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Durch die zukünftige Erschließung durch mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit belasteten, privaten Flächen wird das Quartier geöffnet und mit der Nachbarschaft verbunden. Die Sichtbeziehungen der Nachbarschaft werden sich durch das neue Quartier verändern, da die vormals geschlossenen Strukturen windmühlenartig geöffnet werden.

Für die Bewertung der verkehrlichen Situation lag bereits ein übergeordnetes Verkehrsgutachten vor, welches mögliche entstehende Verkehre im Plangebiet bereits berücksichtigt hat. Zur Absicherung der Ergebnisse wurde auf Grundlage der aktuellen Planung durch das Büro Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft eine ergänzende Stellungnahme erstellt. Gemäß dieser Stellungnahme vom Büro Schüßler-Plan (Januar 2018) ist davon auszugehen, dass das zusätzlich zu erwartende Fahrtenaufkommen vom umliegenden Straßennetz mit einer ausreichenden und angemessenen Leistungsfähigkeit aufgenommen werden und verkehrssicher abgewickelt werden kann. Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche für Gemeinschaftsgaragen nachzuweisen.

In der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“, 2. Änderung Leverkusen Opladen (Peutz Consult, Düsseldorf, 2018) wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Verkehrslärm im Umfeld geprüft. Durch die Umsetzung des Planvorhabens ist mit erhöhten Straßenverkehrsbelastungszahlen und damit mit erhöhten Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Der hauptsächliche Verkehr wird dabei vom Parkhaus ausgehen. Dabei wird die erhöhte Verkehrsbelastung in Richtung Norden und Süden in gleichen Teilen auf der Fakultätsstraße und von dort aus über die Bahnstadtchaussee, die Werkstättenstraße und die Campusallee auf die umliegenden Hauptstraßen verteilt. Wegen der hohen Grundbelastung und dem vergleichsweise geringen Zusatzverkehr ist keine relevante Erhöhung der Straßenlärmemissionen auf den Hauptstraßen zu erwarten. Aus diesem Grund wurden die Untersuchun-

gen auf die Fakultätsstraße, die Bahnstadtchaussee und die Campusallee konzentriert. Dabei zeigt sich, dass die größten Pegeldifferenzen im Prognose-Ohne- und im Prognose-Mit-Fall entlang der Fakultätsstraße und der Bahnstadtchaussee vorliegen. Während am Immissionsort in der Bahnstadtchaussee 2 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten werden, wird in der Bahnstadtchaussee 7-9 der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete tags sowohl im Ohne- als auch im Mit-Fall überschritten, liegt aber unter der Grenze von 70 dB(A). Im Nachtzeitraum wird bei Beurteilungspegeln von bis zu 61 dB(A) die Grenze von 60 dB(A) bereits im Ohne-Fall überschritten. Die Pegeldifferenz im Planfall beträgt hier nachts lediglich 0,1 dB(A), was mit dem menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar und innerhalb der nach den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS 90) gerundeten Werte nicht feststellbar ist. Am Immissionsort in der Werkstättenstraße 9 beträgt die Pegeldifferenz zwischen Ohne- und Mit-Fall bis zu 0,6 dB(A) am Tag und 0,1 dB(A) in der Nacht. Am Tag ergeben sich hier Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) am Tag und 68 dB(A) in der Nacht im Planfall. Der Beurteilungspegel des Verkehrslärms wird hier in erster Linie durch den Schienenlärm dominiert, durch welchen sich bereits Beurteilungspegel von 68 dB(A) tags und nachts ergeben. Isoliert betrachtet liegt der Beurteilungspegel durch Schienenlärm im Ohne-Fall insbesondere nachts bereits deutlich über den Grenzwerten. In diesem Zusammenhang können die hohen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nur sehr bedingt dem Planvorhaben zugeschrieben werden. Die Pegeldifferenz zum Tageszeitraum von 0,6 dB(A) im EG wird mit dem menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar sein. Um eine weitere Überschreitung der Immissionsgrenzwerte im Vergleich zur jetzigen Situation, also der Ohne-Fall Variante, zu verhindern, dürfte die Fläche des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes nicht neu beplant werden, da jede Veränderung geringfügige Erhöhungen zur Folge haben wird. Die jetzige Planung führt zu Erhöhungen die bei höchstens 0,6 dB(A) liegen, was mit dem menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar und damit hinnehmbar ist. Am vierten Immissionsort in der Bahnstadtchaussee 31 ergeben sich durch die geplante, abschirmende Bebauung geringere Pegel als im Ohne-Fall.

Infolge der durch die 2. Änderung geplanten Entsiegelungen und Schaffung von Grünbereichen, die zu einer verminderten GRZ führen, ergeben sich durch die Modernisierung des Bestandes und vielfältige Nutzungen positive Auswirkungen für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima, Arten und Lebensgemeinschaften, Orts- und Landschaftsbild sowie Erholung, Biotoppotenzial und Boden. Es kann daher von einer Verbesserung der Umweltbelange und Aufwertung der Umweltqualität auf dem bisher weitestgehend versiegelten Areal ausgegangen werden.

Weiterhin werden unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter vorbereitet.

2 Planverwirklichung

2.1 Bodenordnung und Eigentum

Im Juni 2016 wurde der Vertrag über den Erwerb des Grundstückes von der DB durch den Investor beurkundet. Eigentümer des Grundstückes ist heute noch die Deutsche Bahn AG.

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.



2.2 Regelungen zur Umsetzung, städtebaulicher Vertrag

Gegenstand des städtebaulichen Vertrages ist der Erhalt oder die Wiederherstellung der Gebäudefassaden im Osten und Westen und der Stahlträgerstrukturen in der Mitte sowie von Teilen der Halle im Südwesten des Plangebietes. Die Grundzüge der Planung des Wettbewerbsentwurfes sollen hinsichtlich der Gestaltung der geschlossenen Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen zu den öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen, der Freiräume im Bereich der GFL-Flächen und der Dachformen gesichert werden; weiterhin die Sicherung der Feuerwehrflächen im Norden des Vertragsgebietes und Festlegung zur Fassadengestaltung (auch anteilige Fassadenbegrünungen) und der Unterbringung von überdachten Fahrradstellplätzen.

Darüber hinaus werden Regelungen zur Umsetzung von Maßnahmen des städtischen Mobilitätskonzeptes aufgenommen.

Dieser Vertrag regelt gemäß § 11 BauGB die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens und der künftigen Nutzung.

2.3 Kosten

Die Kosten der Planerarbeitung inkl. Gutachten werden vom Investor getragen.

Durch die Realisierung der Zielsetzungen des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leverkusen keine zusätzlichen Kosten.

2.4 Flächenbilanz

	m²	% (rd)
urbane Baufläche	21.105	98
Verkehrsfläche	490	2
Gesamt	21.595	100

Leverkusen, 10.08.2018

gez. Petra Cremer
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung