



Stadt Leverkusen

21. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Teilbereich „Postgelände“ in Wiesdorf

**Vorentwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht
zur frühzeitigen Beteiligung**

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

Stand: 01.08.2019

erstellt in Zusammenarbeit mit:

**FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 |
FIRU-KO@FIRU-KO.de**

**INHALTSVERZEICHNIS**

TEIL A - BEGRÜNDUNG	4
1 Geltungsbereich und Verfahren	4
1.1 Geltungsbereich	4
1.2 Bestandsnutzung	4
1.3 Verfahren	4
2 Planungsanlass und Planungsziele	5
3 Planungsbindungen	5
3.1 Regionalplan	5
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Landschaftsplan	6
3.4 Schutzgebiete	6
3.5 Bestehendes Planungsrecht	6
3.6 Sonstige Bindungen	7
3.7 Soziale Infrastruktur	9
3.8 Verkehr	9
3.9 Bodenbelastungen	9
3.10 Kampfmittel	9
4 Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung	9
5 Geplante Darstellung	9
6 Vorhabenalternativen	10
TEIL B UMWELTBERICHT	11
1 Vorbemerkung	11
1.1 Inhalte und Ziele der FNP-Änderung	11
1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	11
2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	17
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	17
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)	17
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen	18
2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	18
2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan	



	zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	18
3	Zusätzliche Angaben	19
3.1	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	19
3.2	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19
3.3	Verwendete Unterlagen	19
TEIL C	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, ABWÄGUNG UND UMSETZUNG	..20
1	Auswirkung der Planung	20
2	Flächenbilanz	20
3	Verfahren	20



TEIL A - BEGRÜNDUNG

1 Geltungsbereich und Verfahren

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Teilbereich „Postgelände“ befindet sich im Stadtteil Leverkusen-Wiesdorf, Stadtbezirk I. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 3 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine Stichstraße der Heinrich-von-Stephan-Straße,
- im Westen durch den Europaring,
- im Süden durch eine Stichstraße der Heinrich-von-Stephan-Straße,
- im Osten durch die Gleisanlage der Bahnstrecke Köln – Hamm (Westf.).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Bestandsnutzung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet als „Kerngebiet“ (MK) dar.

Die bauliche Nutzung im Änderungsgebiet ist durch Gewerbebetriebe und öffentliche Einrichtungen geprägt.

Am nördlichen Rand des Plangebietes, südlich an die Stichstraße der Heinrich-von-Stephan-Straße angrenzend, befinden sich ein Postverteilerzentrum, ein Postbank-Finanzcenter sowie ein Logistikzentrum der DHL in einem großformatigen, zweigeschossigen Gebäudekomplex. Ein fünfgeschossiges Bürogebäude, das vormals durch einen Bildungsträger genutzt wurde, befindet sich ebenfalls auf diesem Grundstück, steht jedoch derzeit leer. Weitere untergeordnete gewerbliche Nutzungen sind in einem eingeschossigen Gebäude angesiedelt. Die DHL-Logistik führt zu einer intensiven Nutzung der Außenflächen. Die Bebauung ist vom Straßenraum abgesetzt angeordnet. Innerhalb des Plangebietes liegt zudem eine Waschstraße.

Das Telekom-Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches ist mit einem winkelförmigen, zweigeschossigen Gebäude bebaut. Das Grundstück ist zudem mit einem in den Telekom-Gebäudekomplex integrierten 63 m hohen Fernmeldeturm bebaut. Weiterhin befinden sich auf diesem Grundstück eingeschossige Nebengebäude mit kleinteiligen Gewerbenutzungen.

Südlich schließen sich mit der Deutschen Rentenversicherung und der Agentur für Arbeit einschließlich eines Jobcenters zudem öffentliche Einrichtungen an, welche beide in viergeschossiger Bauweise und mit Tiefgaragen errichtet sind. Zwischen den Grundstücken der Deutschen Rentenversicherung und der Agentur für Arbeit liegt ein unbebautes Grundstück in städtischem Besitz.

1.3 Verfahren

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Teilbereich „Postgelände“ in Wiesdorf erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“. An den Aufstellungsbeschluss anschließend folgt die frühzeitige Beteili-



gung der Öffentlichkeit und der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Das Postgelände in Leverkusen-Wiesdorf präsentiert sich heute als städtebaulich wenig attraktiver Bereich unmittelbar südlich des Bahnhofes Leverkusen-Mitte und des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB). Angesichts der zentralen Lage in der Innenstadt Leverkusens und der Standortqualität am hochfrequentierten Knotenpunkt des überregionalen, regionalen und städtischen öffentlichen Verkehrs stellt sich das Areal als minder- und nicht mehr zeitgemäß genutzt dar. Das Postgelände liegt – vom Bahnhof Leverkusen-Mitte mit dem ZOB kommend – in südlicher Nachbarschaft zum wichtigsten Entree der „City Leverkusen“. Ohne eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Postgeländes werden der Stadteingang und das Stadtbild vom Bahnhof bzw. der Bahnstrecke aus weiterhin erheblich in ihrer Attraktivität beeinträchtigt.

Vor dem Hintergrund der o. g. Rahmenbedingungen hat die Stadt 2016 eine städtebauliche Rahmenplanung für das Areal um den Bahnhof Leverkusen-Mitte beschlossen. Diese sah bereits eine Neuordnung der Bebauung im Plangebiet vor. Zwischenzeitlich wurde der nördliche Teil des Postgeländes veräußert. Die neue Eigentümerin strebt für das Postgelände eine städtebauliche Entwicklung an, die von den Zielen der ursprünglichen Rahmenplanung abweicht, insbesondere hinsichtlich der städtebaulichen Grundstruktur, der Höhe der Bebauung und der städtebaulichen Dichte. Im Anschluss an eine von der Eigentümerin durchgeführte städtebauliche Mehrfachbeauftragung wurde am 01.07.2019 vom Rat der Stadt Leverkusen der Siegerentwurf als Grundlage für die anstehenden Planverfahren (Fortentwicklung zur Rahmenplanung, Bauleitplanverfahren) beschlossen.

Der Siegerentwurf sieht eine städtebauliche Entwicklung vor, die nach dem derzeit geltenden Planungsrecht nicht umsetzbar ist. Daher ist für das Areal des Postgeländes die Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich einer Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB soll parallel zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „Postgelände“ in Wiesdorf der Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf – Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ aufgestellt werden.

3 Planungsbindungen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Stand: Oktober 2013), Teilabschnitt Region Köln, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Im Bereich des Europarings/B 8, welcher westlich des Plangebietes verläuft, sind Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr als Bestand dargestellt. Entlang der Bahntrasse östlich der Grenze des Geltungsbereiches sind Bestand bzw. Bedarfsplanmaßnahmen für den Schienenverkehr dargestellt.



3.2 Flächennutzungsplan

Das Gebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als Kerngebiet (MK) dargestellt.

In den Teilplänen 6/Entwässerung sowie 8/Versorgungsanlagen und Leitungen ist des Weiteren als Hauptabwasserleitung ein Mischwasserkanal im Verlauf der Heinrich-von-Stephan-Straße dargestellt sowie in Teilplan 8 zusätzlich eine Gasleitung. Der Teilplan 9/Richtfunkstrecken enthält die Darstellung einer Richtfunkstrecke (Köln 8 – Wuppertal 1, Höhe 215 m des Richtfunkstrahls ü. NN. im Bereich des Plangebietes) einschließlich eines 200 m Schutzstreifens.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen.

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 12.07.2010 beschlossen, den Landschaftsplan neu aufzustellen. Das Plangebiet ist davon nicht betroffen.

3.4 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst keine Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene. Das nächstgelegene FFH-Gebiet/Natura 2000 Gebiet/etc. befindet sich in ca. 520 m Entfernung. Auswirkungen durch die Planung sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Teilbereich „Postgelände“ in Wiesdorf befinden sich die Geltungsbereiche mehrerer verbindlicher Bauleitpläne.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ mit Rechtskraft vom 31.07.1976 einschließlich seiner Änderungen sowie für den südlichen Bereich diejenigen des Bebauungsplanes Nr. 122a/I „Wiesdorf-Süd – Europaring“ mit Rechtskraft vom 06.07.2006.

Der Bebauungsplan Nr. 114/74 setzt für das Postgelände ein Kerngebiet (MK) mit der überlagernden Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf „Post“ fest. Ebenfalls festgesetzt sind eine Grundflächenzahl von 1,0 sowie eine Geschossflächenzahl von maximal 2,4. Im nördlichen Abschnitt des Postgeländes erfolgten eng am städtebaulichen Konzept bzw. der vor Rechtskraft des Bebauungsplanes realisierten Bebauung Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und Flächen für Stellplätze, während im südlichen Abschnitt die Baugrenzen großzügiger und mit Abstand zur Grundstücksgrenze verlaufen. Die maximale festgesetzte Geschossigkeit variiert zwischen VI (Fläche Bahnhof, Postgelände) und VII Geschossen (Fläche WGL mit Jobcenter).

Zudem befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122a/I innerhalb des Geltungsbereiches der 21. Flächennutzungsplanänderung. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 122a/I setzt für den südlichen, bis an den Straßenstich der Heinrich-von-Stephan-Straße angrenzenden, Geltungsbereich der FNP-Änderung ein Kerngebiet fest. Das Kerngebiet ist mit maximal vier Vollgeschossen sowie einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von maximal 2,4 festgesetzt.



3.6 Sonstige Bindungen

3.6.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Die Stadt Leverkusen hat für die im Stadtgebiet ansässigen Störfallbetriebe durch einen nach § 29 b Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) anerkannten Sachverständigen ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Art. 12 Seveso-II-Richtlinie¹ erarbeiten lassen. Dieses wurde am 14.09.2015 durch den Rat der Stadt Leverkusen als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen (Vorlage Nr. 2015/0666). In einem ersten Schritt wurden darin die angemessenen Sicherheitsabstände zu den Störfallbetrieben bzw. den Betriebsbereichen auf Grundlage des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung von schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (kurz: KAS-18) ermittelt. Demgemäß wurden ausschließlich die Auswirkungen toxischer Gase betrachtet.

Der Geltungsbereich der 21. FNP-Änderung „Wiesdorf – Postgelände“ liegt innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zum CHEMPARK Leverkusen und dort in der Planungszone 2 des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes. Das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept sieht vor, dass die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen in der Planungszone 2 grundsätzlich zulässig ist, sofern bestimmte Ansiedlungsvoraussetzungen erfüllt sind. Eine nähere Betrachtung der Seveso-Schutzmaßnahmen erfolgt auf Ebene des parallel betriebenen Bebauungsplanverfahrens.

3.6.2 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen empfiehlt für den Geltungsbereich der 21. FNP-Änderung „Wiesdorf – Postgelände“ den Ausschluss von Vergnügungsstätten des Nutzungstyps Spiel und Erotik. Vergnügungsstätten des Nutzungstyps Freizeit sind ausnahmsweise zulässig, hierbei ist allerdings die Seveso-Thematik im Einzelfall zu beachten.

3.6.3 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels

Das Plangebiet liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Wiesdorf, dem Hauptzentrum der Stadt Leverkusen. Laut Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017) ist großflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten. Einzelhandelsnutzungen sollen im Geltungsbereich der 21. FNP-Änderung daher nur in einem untergeordneten Maße vorgesehen werden. Die zulässige Art und der Umfang von Einzelhandelsbetrieben ist im weiteren Verfahren auf Ebene des parallel betriebenen Bebauungsplanverfahrens festzulegen.

3.6.4 InHK Wiesdorf

Für das Zentrum Wiesdorf wurde vom Rat der Stadt Leverkusen am 09.02.2015 die Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzeptes (InHK) als Voraussetzung für die Förderung aus den Programmen der Städtebauförderung beschlossen. In diesem sollen

¹ Zwischenzeitlich ist die Seveso-III-Richtlinie in Kraft getreten. Das Abstandsgebot findet sich nunmehr in Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie



quartiersübergreifend für die Fußgängerzone und die angrenzenden Bereiche sowie das Umfeld des Bahnhofes Leverkusen-Mitte und des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) Entwicklungsziele, Handlungserfordernisse und Maßnahmen aufgezeigt werden.

In der Endfassung des InHK Wiesdorf, vom Rat der Stadt Leverkusen am 01.10.2018 beschlossen als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und mit Stand Januar 2019 redaktionell überarbeitet, bildet die Neuordnung des Bereiches südlich des Bahnhofes einen wesentlichen Baustein zur Entwicklung eines neuen Stadtquartiers. Beschrieben wird dies in den Maßnahmen 1.7 „Qualifizierungsverfahren Innenstadt Ost – Bahnhof“ und 6.7 „Entwicklung Postgelände“. Ein wesentlicher Bestandteil ist hierbei auch die Maßnahme 3.5 „Erschließung neues Postgelände/Bahnhof“. Darüber hinaus sind im angrenzenden Bereich in Zusammenhang mit dem RRX-Ausbau verschiedene, weitere verkehrliche Maßnahmen vorgesehen. Als eine Maßnahme des InHK wird zudem derzeit das Verkehrsgutachten Wiesdorf-West erarbeitet, welches wichtige Aussagen zu verkehrlichen Fragestellungen in der Innenstadt von Wiesdorf liefern soll.

3.6.5 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „City Leverkusen“ vom 24.10.2008 bzw. seines Erweiterungsbereiches vom 15.01.2019.

Die Sanierung wird im vereinfachten Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Das Sanierungsgebiet bildet die Grundlage für die Durchführung von Städtebaufördermaßnahmen des InHK Wiesdorf.

3.6.6 Rahmenplanung Bahnhof „Leverkusen-Mitte“

Die Rahmenplanung mit Ratsbeschluss vom 26.04.2016 liegt als sonstige städtebauliche Konzeption gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für einen erweiterten Bereich vor. Sie umfasst die Flächen zwischen den Bahngleisen der Strecke Köln-Hamm (Westf.) im Osten, dem Europaring im Westen, der Dhünn im Norden und der Manforter Straße im Süden.

Die Rahmenplanung sieht die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes, des Bahnhofsgebäudes und des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) vor. Die Umgestaltung des ZOB befindet sich bereits in der Umsetzung. Die Planung ermöglicht, dass der Bahnhofsvorplatz zukünftig nur noch für Busse befahrbar ist. Für die sonstigen Verkehrsteilnehmer wird ein Kreisverkehr südlich des ZOB an der Heinrich-von-Stephan-Straße eingerichtet.

Die Rahmenplanung orientiert sich im näheren Umfeld des Bahnhofsgebäudes an dem baulichen Bestand. Südlich hieran schließt sich das Postgelände an. Hierfür sieht die Rahmenplanung eine Umstrukturierung des Bestandes vor. Für das Postgelände und den südlich angrenzenden Bereich sieht die Planung zwei U-förmige Gebäudekomplexe mit einer 5-geschossigen Bebauung vor.

3.6.7 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude werden vom Geltungsbereich der FNP-Änderung nicht umfasst.



3.7 Soziale Infrastruktur

Im Bestand des Plangebietes sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen mit überwiegend Büros, einem Hotel sowie untergeordneten Wohnformen wie Micro-Appartements und einem Boardinghouse ergibt sich kein öffentlicher Bedarf für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Kindergärten und Schulen.

3.8 Verkehr

Das FNP-Änderungsgebiet zeichnet sich durch eine sehr gute verkehrliche Anbindung aus. Es grenzt unmittelbar östlich an den Europaring/B 8 und soll über eine geplante, zentral im Gebiet gelegene Querstraße an diesen angebunden werden.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist ebenfalls sehr gut und wird mit der Realisierung des RRX weiter optimiert. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der Bahnhof Leverkusen-Mitte, welcher das Plangebiet an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr anbindet. Nördlich des Plangebietes befindet sich außerdem der neu errichtete ZOB mit weiteren Mobilitätsangeboten, welcher eine direkte Anbindung an den städtischen ÖPNV bietet.

Zudem ist das Plangebiet innerstädtisch sehr gut an Fuß- und Radwegeverbindungen angebunden. Über den entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Radweg ist auch eine überörtliche Verbindung gegeben.

3.9 Bodenbelastungen

Die natürlichen Bodenfunktionen innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung stark eingeschränkt. Im Bereich der B 8 ist eine Böschung mit Grünbestand vorhanden. Innerhalb dieses Bereiches ist von weniger Einschränkungen der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen.

Das Plangebiet ist keine ehemalige Deponie, jedoch ist ein Teil des südlichen Plangebietes im Altlastenkataster als belastet kartiert. Der Rest des Plangebietes ist Altlastenverdachtsfläche. Auf Ebene des parallel betriebenen Bebauungsplanverfahrens werden hierzu detaillierte Untersuchungen durchzuführen sein.

3.10 Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf Kampfmittel vor. Diese Thematik wird im weiteren Verfahren des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes geklärt.

4 Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung

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

5 Geplante Darstellung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zur baulichen Entwicklung des Postgeländes zur Unterbringung eines Nutzungsmix aus Büroflächen, Beherbergungs-



betrieben I sowie untergeordneten Wohnformen wie Micro-Appartements und einem Boardinghouse geschaffen werden.

Die derzeit im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellten Flächen sollen durch die vorliegende 21. Änderung des Flächennutzungsplanes gänzlich in ein Sondergebiet (SO) „Büro, Beherbergung, Wohnen“ umgewandelt werden. Damit soll der vorgenannten Zielsetzung entsprochen werden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den genannten Nutzungsmix an diesem Standort in Leverkusen zu schaffen.

6 Vorhabenalternativen

Die Planung sieht die Schaffung von neuen Bauflächen für einen Nutzungsmix aus Büros, Beherbergungsbetrieben und Wohnen vor und verfolgt das Leitbild der Innen- vor Außenentwicklung.

Es ist zu erwarten, dass sich die Situation im Plangebiet im sogenannten Nullfall (ohne Planung) nicht wesentlich verändern würde. Bei Nichtdurchführung der Planung würden für die erforderliche Deckung und eine nachhaltige Versorgung der Stadt Leverkusen mit Flächen der geplanten Nutzungssegmente andere, im Außenbereich befindliche Flächen in Anspruch genommen werden.



TEIL B UMWELTBERICHT

1 Vorbemerkung

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Teilbereich „Postgelände“ in Wiesdorf erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“.

1.1 Inhalte und Ziele der FNP-Änderung

Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB soll parallel zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf – Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ aufgestellt werden.

Beschreibung der Darstellungen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht eine Darstellung des gesamten Geltungsbereiches als Sondergebiet (SO) „Büro, Beherbergung, Wohnen“ vor.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden im Folgenden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt sowie die entsprechenden Prüfverfahren beschrieben.

1.2.1 Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele

§ 1 BNatSchG

Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt

§ 1a Abs. 3 BauGB

Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

§ 13 BNatSchG

Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft



Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt auf Ebene des parallel betriebenen Bebauungsplanverfahrens (siehe hierzu: Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Biotopwertpunkten.

Für das Planverfahren wird voraussichtlich ein Fachbeitrag Naturschutz zu erstellen sein.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Stadt Leverkusen von 1987 enthält keine für das Plangebiet relevanten Zielaussagen.

Anl. 1 Nr. 2 b) bb) BauGB Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Die Nutzung natürlicher Ressourcen ist durch die Bestandsüberplanung nicht betroffen.

Anl. 1 Nr. 2 b) hh) BauGB Berücksichtigung der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere im Zusammenhang mit dem Bau und dem Betrieb der geplanten Nutzungen eingesetzten Stoffe und Techniken sind im vorliegenden Fall auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht bekannt bzw. festgelegt und werden daher im Weiteren nicht berücksichtigt.

1.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

§ 44 ff. BNatSchG Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen **§ 19 BNatSchG Umweltschäden**

Im Rahmen der im Parallelverfahren erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ erfolgt eine Artenschutzprüfung mindestens der Stufen I und II. Die Inhalte und Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind im Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 243/1 erläutert. Im Umweltbericht zur FNP-Änderung werden die Wesentlichen, für die Flächennutzungsplanung relevanten Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wiedergegeben.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG

§ 20 ff. BNatSchG Schutzgebiete und -objekte **§ 30 BNatSchG Geschützte Biotope**

Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich keine für die Planung relevanten Schutzgebiete und –objekte des Naturschutzes.



1.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

§ 1a Abs. 2 BauGB

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen; Möglichkeiten der Innenentwicklung

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen in Anspruch genommen. Die Ermittlung und Bewertung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden erfolgt verbal-argumentativ.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB

Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Fläche und Boden

§ 1 BBodSchG

Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden

Im Rahmen der im Parallelverfahren zur 21- FNP-Änderung durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I wird eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Im Umweltbericht zur FNP-Änderung werden die Wesentlichen, für die Flächennutzungsplanung relevanten Ergebnisse der Bodenuntersuchung aus der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wiedergegeben.

1.2.4 Schutzgut Wasser

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) + e) BauGB

Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser

§ 1 WHG

Schutz der Gewässer

Im Umweltbericht zur FNP-Änderung werden die Wesentlichen, für die Flächennutzungsplanung relevanten Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wiedergegeben.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB

Berücksichtigung des sachgerechten Umgangs mit Abwässern

§ 54 ff. WHG

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Rahmen der Umweltprüfung des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 243/I erfolgt eine Beschreibung des Entwässerungskonzeptes insbesondere bezüglich des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Regenwasser. Im Umweltbericht zur FNP-Änderung werden die Wesentlichen, für die Flächennutzungsplanung relevanten Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes aus der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wiedergegeben.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB

Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Wasserrechtes

Für die Planung relevante Pläne des Wasserrechtes sind nicht bekannt.

**§ 51 WHG****Wasserschutzgebiete****§ 53 WHG****Heilquellenschutzgebiete**

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

1.2.5 Schutzgut Klima und Luft**§ 1 Abs. 5 BauGB**

Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB

Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Luft und Klima

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB

Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe/allgemeiner Klimaschutz)

§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Anl. 1 Nr. 2 b) gg) BauGB

Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Im Umweltbericht zur FNP-Änderung werden die Wesentlichen, für die Flächennutzungsplanung relevanten Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wiedergegeben.

1.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/Erholung**§ 1 Abs. 5 BauGB**

Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB

Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Landschaft

§ 1 BNatSchG

Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erfolgt verbal-argumentativ auf Grundlage der örtlichen Bestandsaufnahme. Im Umweltbericht zur FNP-Änderung werden die Wesentlichen, für die Flächennutzungsplanung relevanten Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wiedergegeben.

1.2.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB**

Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB

Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB

Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechtes

Anl. 1 Nr. 2 b) cc) BauGB

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

**§ 50 BImSchG****Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung**

Zum Bebauungsplan Nr. 243/I, welcher im Parallelverfahren zur 21. FNP-Änderung aufgestellt wird, wird ein Lärmgutachten erstellt. Gegenstand des Lärmgutachtens sind insbesondere:

- Straßenverkehrslärm/Schienenverkehrslärm im Plangebiet und aus dessen Umfeld,
- Gewerbelärm im Plangebiet von internen/externen Quellen, u. a.:
 - o Tiefgaragen-Zufahrten Postgelände,
 - o Tiefgaragen/Anlieferung City C,
 - o südlich gelegene gewerbliche und gewerblich-industrielle Lagen einschließlich CHEMPARK, etc.
- Verkehrslärmveränderungen in der Umgebung.

Die Erforderlichkeit der Erstellung eines Gutachtens bezüglich Erschütterungen, insbesondere durch Bahnstrecken, wird geprüft.

Die Auswirkungen auf Lärm- und Staubemissionen im Zusammenhang mit dem Abbruch von Gebäuden bzw. in der Bauphase werden verbal-argumentativ beschrieben und bewertet, insbesondere der voraussichtliche Zeitraum und die voraussichtliche Dauer der Baumaßnahmen.

Im Umweltbericht zur FNP-Änderung werden die Wesentlichen, für die Flächennutzungsplanung relevanten Ergebnisse des Lärmgutachtens der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wiedergegeben.

1.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB****Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Angaben zu denkmalgeschützten Anlagen/Grabungsschutz-/Denkmalschutzgebieten im Plangebiet liegen vor. Auch die weiteren im Umfeld des Geltungsbereiches vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Für umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter liegen keine Anhaltspunkte vor.

1.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**§ 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB****Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie****§ 1 Abs. 5 BauGB****Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes****§ 1 EEG²/§ 1 EEWärmeG³****Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung**

² Erneuerbare-Energien-Gesetz

³ Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz



Die Berücksichtigung der Belange der Energieerzeugung und Energienutzung erfolgt verbal-argumentativ.

1.2.10 Auswirkungen durch Abfälle

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Berücksichtigung eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen
Anl. 1 Nr. 2 b) dd) BauGB	Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und Ihrer Beseitigung und Verwertung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Abfallrechtes

Besondere auf der Ebene des Flächennutzungsplanes relevante Auswirkungen aufgrund der Art und Menge der erzeugten Siedlungsabfälle sowie deren Beseitigung und Verwertung ergeben sich nicht.

Die Auswirkungen auf die im Zusammenhang mit dem Abbruch von Gebäuden oder Eingriffen in den Boden anfallenden abfallrechtlich relevanten Massen werden verbal-argumentativ beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht zur FNP-Änderung werden die Wesentlichen, für die Flächennutzungsplanung relevanten Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wiedergegeben.

1.2.11 Auswirkungen durch schwere Unfälle

§ 1 Abs. 6 Nr. 7j) BauGB	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen
Anl. 1 Nr. 2 b) ee) + e) BauGB	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).

Der Geltungsbereich der 21. FNP-Änderung – „Wiesdorf - Postgelände“ liegt in der Planungszone 2 des angemessenen Sicherheitsabstandes zum CHEMPARK Leverkusen. Das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept sieht vor, dass die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen in der Planungszone 2 grundsätzlich zulässig ist, sofern bestimmte Ansiedlungsvoraussetzungen erfüllt sind. Eine Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen in Planungszone 2 ist u. a. grundsätzlich dann möglich, wenn sozioökonomische Faktoren hierfür ausschlaggebend sind und sich durch die Neuansiedlung keine signifikante Erhöhung der von einem möglichen Störfall betroffenen Personenanzahl ergibt. Durch die Planung werden (auch) schutzbedürftige Nutzungen im Einwirkungsbereich der störfallrelevanten Anlagen zugelassen.

Zur Ermittlung und Bewertung der möglichen Auswirkungen wird im weiteren Verfahren ein Seveso-Gutachten durch einen nach § 29 b BImSchG anerkannten Sachverständigen erstellt. In dem zu erstellenden Gutachten ist die Frage zu beantworten, ob aufgrund des angestrebten Nutzungsmix eine neue Entwicklung vorliegt und wenn ja, ob die neue Entwicklung störfallrechtliche Auswirkungen hat. Zur Beurteilung ist eine Risikoanalyse durchzuführen. Durch Abgleich der vorhandenen (genehmigten) Nutzungen im Plangebiet mit den nach dem Flächennutzungsplan zukünftig zulässigen Nutzungen ist zu ermitteln, ob sich durch die Verwirklichung der geplanten Nutzungen die Anzahl der von einem möglichen Störfall betroffenen Personen (signifikant) erhöhen wird.



Im zweiten Schritt des Gutachtens sind daher für die geplanten Nutzungen konkrete, insbesondere bauliche, technische und organisatorische, Schutzmaßnahmen zu erarbeiten.

Im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren ist dann zu prüfen, inwieweit die Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden können bzw. inwieweit die Umsetzung der Schutzmaßnahmen im anschließenden Baugenehmigungsverfahren oder durch ergänzende, z. B. vertragliche, Regelungen sichergestellt werden muss.

Im Umweltbericht zur FNP-Änderung werden die Wesentlichen, für die Flächennutzungsplanung relevanten Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wiedergegeben.

1.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB **Berücksichtigung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich. Es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu beschreibenden Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben.

Anl. 1 Nr. 2 b) ff) BauGB **Berücksichtigung der Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Planungen in der Umgebung des Plangebietes, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können, sind nicht bekannt.

2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Dies ist im weiteren Verfahren zu ergänzen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

Dies ist im weiteren Verfahren zu ergänzen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)

Dies ist im weiteren Verfahren zu ergänzen.



2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Dies ist im weiteren Verfahren zu ergänzen.

2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Die Stadt Leverkusen hat für die im Stadtgebiet ansässigen Störfallbetriebe durch einen nach § 29 b Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) anerkannten Sachverständigen ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Art. 12 Seveso-II-Richtlinie⁴ erarbeiten lassen. Dieses wurde am 14.09.2015 durch den Rat der Stadt Leverkusen als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen (Vorlage Nr. 2015/0666). In einem ersten Schritt wurden darin die angemessenen Sicherheitsabstände zu den Störfallbetrieben bzw. den Betriebsbereichen auf Grundlage des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung von schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (kurz: KAS-18) ermittelt. Demgemäß wurden ausschließlich die Auswirkungen toxischer Gase betrachtet.

Der Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Teilbereich „Postgelände“ in Wiesdorf liegt innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zum CHEMPARK Leverkusen und dort in der Planungszone 2 des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes. Das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept sieht vor, dass die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen in der Planungszone 2 grundsätzlich zulässig ist, sofern bestimmte Ansiedlungsvoraussetzungen erfüllt sind. Eine Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen in Planungszone 2 ist u. a. grundsätzlich dann möglich, wenn sozioökonomische Faktoren hierfür ausschlaggebend sind und sich durch die Neuansiedlung keine signifikante Erhöhung der von einem möglichen Störfall betroffenen Personenanzahl ergibt. Eine weitere Voraussetzung ist die Wahrung des Gebietscharakters, wobei eine Stärkung der Gebietsstrukturen vertretbar, eine Schaffung neuer Gebietsstrukturen jedoch nicht vertretbar ist.

Für Planungszone 2 sind spezielle Schutzmaßnahmen entwickelt worden, wobei die Anforderungen immer individuell an das jeweilige Bauobjekt anzupassen sind.

Ziel der Schutzmaßnahmen ist die Verbesserung des Schutzes vor toxischen Gasen im Notfall. Schutzmaßnahmen sind:

- das Aufsuchen geschlossener Gebäude,
- die Verwendung von Lüftungsanlagen mit Abschaltung der Frischluftzufuhr von außen,
- die Verwendung moderner Fenster ohne Zwangslüftung,

⁴ Zwischenzeitlich ist die Seveso-III-Richtlinie in Kraft getreten. Das Abstandsgebot findet sich nunmehr in Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie



- abschaltbare Entlüftungsanlagen von Bädern und Küchen,
- die Entwicklung organisatorischer Schutzmaßnahmen wie etwa die Aufstellung eines Alarmplanes.

Für die Planungszone 2 ist bei Umsetzung der Schutzmaßnahmen keine Nutzung ausgeschlossen, soweit die geplante Nutzung den Gebietscharakter nicht verändert.

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wurde eine Seveso-Vorprüfung, bezogen auf einen differenzierten Nutzungskatalog, einschließlich Flächenanteile durchgeführt.

Zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ wird ein Seveso-Gutachten erstellt. In diesem parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, ob diese Planung im Sinne des Störfallrechts vertretbar ist, inwieweit und welche Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen sind bzw. inwieweit die Umsetzung der Schutzmaßnahmen im anschließenden Baugenehmigungsverfahren oder durch ergänzende, z. B. vertragliche Regelungen sichergestellt werden muss.

3 Zusätzliche Angaben

Dies ist im weiteren Verfahren zu ergänzen.

3.1 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Dies ist im weiteren Verfahren zu ergänzen.

3.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Dies ist im weiteren Verfahren zu ergänzen.

3.3 Verwendete Unterlagen

Dies ist im weiteren Verfahren zu ergänzen.



TEIL C AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, ABWÄGUNG UND UMSETZUNG

1 Auswirkung der Planung

Durch die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Teilbereich „Postgelände“ in Wiesdorf der Stadt Leverkusen werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ geschaffen.

Die Planung dient zur Vorbereitung der Nachnutzung des bisher vor allem von der Deutschen Post und der Deutschen Telekom genutzten Areals durch Büros, Beherbergungsbetriebe und verschiedene Sonderwohnformen.

Die Innenstadt Wiesdorfs sowie die Bedeutung der Stadt Leverkusen als Standort für Büro und Dienstleistungen kann mit einem abgestimmten Nutzungskonzept aus Büroflächen, Hotel, verschiedenen Sonderwohnformen sowie in untergeordneter Form Einzelhandel und personenbezogenen Dienstleistungsangeboten ergänzt und gestärkt werden. Großflächiger Einzelhandel ist für das Plangebiet nicht vorgesehen. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt, anderer zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet oder Umland sind somit nicht zu erwarten. Dies ist durch entsprechende Festsetzungen im parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren zu sichern.

Die verkehrliche Situation in Wiesdorf ist nicht zuletzt durch die stadträumliche Lage stark angestrengt. Im parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren Nr. 243/I und ggf. mittels geeigneter Sicherungsinstrumente (z. B. städtebaulicher Vertrag) sind demnach Maßnahmen umzusetzen, die sich nicht nur auf die künftige Verkehrssituation des Plangebietes allein, sondern auch als Beitrag zur Optimierung im Teilraum Wiesdorf-West günstig auswirken werden.

2 Flächenbilanz

bisherige Darstellung	ha	geplante Darstellung	ha
Kerngebiet (MK)	2,99	Sondergebiet BBW	2,99

3 Verfahren

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

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

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



Leverkusen, den 05.08.2019

Petra Cremer
Fachbereichsleitung