Anlage 4

zur Vorlage

Nr. 2023/2026

Stadt Leverkusen

21. Änderung des Flächennutzungsplans „Wiesdorf – Postgelände“

Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht

zur Genehmigung gemäß § 6 BauGB

Stand: 22.11.2023

Änderungen zum Satzungsbeschluss sind in roter Schrift eingetragen.

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 4
- **1.1 Geltungsbereich 4**
- **1.2 Planungsanlass und Planungsziele 4**

2 Verfahren 5
- **2.1 Verfahrensschritte 5**

3 Planerische Rahmenbedingungen und Planungsbindungen 10
- **3.1 Landesentwicklungsplan 10**
- **3.2 Regionalplan 12**
- **3.3 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz 13**
- **3.4 Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung 14**
- **3.5 Landschaftsplan 15**
- **3.6 Flächennutzungsplan 15**
- **3.7 Rechtsverbindliche und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne 15**
- **3.8 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene 16**

4 Fachplanungen und (gesamt-)städtische Konzepte 16
- **4.1 Planfeststellungsbeschluss zum RRX 16**
- **4.2 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept 17**
- **4.3 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten 20**
- **4.4 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels 20**
- **4.5 Integriertes Handlungskonzept Wiesdorf einschließlich Verkehrsgutachten Wiesdorf-West 20**
- **4.6 Sanierungsgebiet 21**
- **4.7 Rahmenplanung Bahnhof „Leverkusen-Mitte“, Städtebauliche Mehrfachbeauftragung und Städtebauliche Rahmenplanung „Postgelände“ 21**

5 Bestand 23
- **5.1 Nutzung und Bebauung 23**
- **5.2 Erschließung 24**
- **5.3 Immissionsschutz 24**
- **5.4 Natur- und Artenschutz 25**
- **5.5 Technische Ver- und Entsorgung 25**
- **5.6 Telekommunikationslinien 26**
- **5.7 Denkmalschutz 26**
- **5.8 Bodenbelastungen 27**
- **5.9 Kampfmittel/Erdbebengefährdung 28**

6 Geplante Darstellung 28

7 Kennzeichnungen 29

8 Planungs- und Standortalternativen 29

9 Auswirkungen der Planung 30
9.1 Städtebauliche Auswirkungen 30
9.2 Auswirkungen auf den Verkehr 30
9.3 Verkehrslärmschutz in der Umgebung 31
9.4 Auswirkungen auf die Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung 32
9.5 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen 32
TEIL B - UMWELTBERICHT 39
1 Einleitung 39
1.1 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung 39
1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung 40
2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 51
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) 51
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall) 60
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall) 64
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen 73
2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 74
2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen 75
3 Zusätzliche Angaben 79
3.1 Verwendete technische Verfahren/Hinweise auf Schwierigkeiten, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse 79
3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) 79
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 80
3.4 Verwendete Unterlagen 87
TEIL C AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND UMSETZUNG 90
1 Auswirkungen der Planung 90
2 Flächenbilanz 91
3 Verfahren 92
4 Rechtsgrundlagen 92

TEIL A BEGRÜNDUNG

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplans „Wiesdorf – Postgelände“ (Plangebiet) 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/B8 bzw. der parallel verlaufenden Böschung,
- im Süden durch eine Stichstraße der Heinrich-von-Stephan-Straße,
- im Osten durch die Heinrich-von-Stephan-Straße sowie die angrenzende Bahnstrecke Köln – Hamm (Westf.) und deren vorgesehenen Ausbau im Rahmen des Projekts Rhein-Ruhr-Express (RRX).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Planungsanlass und Planungsziele

Das zurzeit noch in Teilen genutzte Postgelände soll eine seiner Lagegunst entsprechenden Entwicklung als neues Stadtquartier zugeführt werden. Diese städtebauliche Neuordnung und die erforderlichen Verkehrsmaßnahmen sind planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern.

Das Postgelände in Leverkusen-Wiesdorf präsentiert sich heute als städtebaulich wenig attraktiver Bereich unmittelbar südlich des Bahnhofs Leverkusen-Mitte und des Zentralen Omnibusbahnhofs (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 Entrée der „City Leverkusen“. Ohne eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Postgeländes werden der Stadteingang und das Stadtbild vom Bahnhof bzw. der Bahnstrecke auch weiterhin erheblich in ihrer Attraktivität beeinträchtigt.

Vor dem Hintergrund der o. g. Rahmenbedingungen hat die Stadt im Jahr 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, die GEVI Leverkusen Projekt I GmbH mit Sitz in Düsseldorf, 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. Daher hat der Rat der Stadt Leverkusen am 09.07.2018 (s. Vorlage Nr. 2017/2053) entschieden, dass für die Entwicklung eines qualitätvollen städtebaulichen Gesamtkonzeptes eine Mehrfachbeauftragung

durch die neue Eigentümerin unter Beteiligung der Stadt Leverkusen durchzuführen ist. Dies erfolgte in den Jahren 2018/2019. Die städtebauliche Konzeption des Siegerentwurfs wurde am 01.07.2019 vom Rat der Stadt Leverkusen als Grundlage für die anstehenden Planverfahren (Fortentwicklung der Rahmenplanung, Bauleitplanverfahren) beschlossen (s. Vorlage Nr. 2019/2811).

Der Siegerentwurf sieht eine städtebauliche Entwicklung vor, die nach dem derzeit geltenden Planungsrecht und der bisherigen Rahmenplanung nicht umsetzbar ist. Daher ist für das Areal des Postgeländes die Neuaufstellung von Bebauungsplänen einschließlich einer Änderung des Flächennutzungsplans sowie einer Änderung der Rahmenplanung erforderlich. Die Planung sieht einen Nutzungsmix unter anderem aus Büroflächen, sonstigen Beherbergungsbetrieben, Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen.

Zur Entwicklung des Postgeländes und seines Umfeldes auf Basis der nun vorliegenden städtebaulichen Konzeption besteht ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für den Teilbereich „Postgelände“ in Wiesdorf.

Ziel der 21. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu Umsetzung des Vorhabens auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden. Dazu ist die bestehende Darstellung eines Kerngebiets (MK) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) zu ändern. Die bisherige Darstellung als Kerngebiet (MK) wird aufgegeben. Insbesondere sollen im Plangebiet keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen oder zentrale kulturelle Einrichtungen angesiedelt werden und der Umfang der Einzelhandelsnutzung stark begrenzt werden. Außerdem soll für die verbindliche Bauleitplanung nicht die Möglichkeiten eröffnet werden, allgemeine Wohnnutzungen zuzulassen.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sollen parallel zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf – Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ und der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ aufgestellt werden.

2 Verfahren

Eine Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Teilgebiet ist aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans sollen im Parallelverfahren erfolgen.

2.1 Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 10.10.2019 beschlossen und im Amtsblatt der Stadt Leverkusen am 21.10.2019 bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Um zu Beginn der Bauleitplanverfahren die planerischen Rahmenbedingungen, wesentlichen Planinhalte, erforderlichen Gutachten und deren Umfang abzustimmen, fanden am 11.06.2019 und am 09.07.2019 Scoping-Termine zu den Umweltbelangen und weiteren Planungsthemen mit Teilnehmerinnen und Teilnehmern aus verschiedenen Fachbereichen der Stadtverwaltung, den Technischen Betrieben der Stadt Leverkusen AöR (TBL) sowie der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (WfL) statt.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 05.11.2019 bis einschließlich 06.12.2019 durchgeführt. Zusätzlich hat am 13.11.2019 eine Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung stattgefunden.

Insgesamt wurden folgende Anzahl an Äußerungen zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung ergänzend zu den Äußerungen aus der Informationsveranstaltung vorgetragen:

- 1 Äußerung aus der Öffentlichkeit.
- 28 Äußerungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange.
- 5 Äußerungen von Fachbereichen.

Schwerpunkt der Äußerungen aus der Öffentlichkeit bildeten folgenden Themen:

- Schaffung von Wohnbebauung im Plangebiet.
- Berücksichtigung der Störfallthematik aufgrund der Nähe zum CHEMPARK.
- Berücksichtigung der bestehenden Gewerbelärmbelastungen in der Umgebung, insbesondere des CHEMPARKs, im Rahmen eines Lärmgutachtens zum Bebauungsplan.

Themenschwerpunkt der Äußerungen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Fachbereiche waren:

- Anregung zur Beibehaltung der Flächendarstellung als Sonderbaufläche (S).
- Anregung zur Darstellung einer gemischten Baufläche (M).
- Hinweis zur Begutachtung der bestehenden starken Belastung der Verkehrswege in der Umgebung des Plangebiets/in Wiesdorf im Rahmen des Verkehrsgutachtens.
- Berücksichtigung des planfestgestellten Verlaufs der Heinrich-von-Stephan-Straße sowie der neu geplanten Gleisanlagen des RRX sowie Berücksichtigung der von dem geplanten Streckenverlauf ausgehender Immissionen.
- Hinweise auf bestehende Telekommunikationslinien im Plangebiet, dem Erfordernis zur Sicherstellung eines Weiterbetriebs und das Erfordernis zur Verlegung von Richtfunktrassen/Telekommunikationslinien bei Umsetzung der Planung.
- Hinweis auf bestehende Ferngasleitungen sowie die Trasse der planfestgestellten Umlegung der Ferngasleitung in der Heinrich-von-Stephan-Straße.

- Hinweis auf die bestehende Störfallthematik hinsichtlich der Nähe zum CHEMPARK Leverkusen und die damit eventuellen verbundenen Auswirkungen im Störfall.
- Hinweis auf bestehende Lärmbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie dem Erfordernis geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.
- Anregung zur Erstellung eines Erschütterungsgutachtens aufgrund der Nähe zu bestehenden und zukünftigen Gleisanlagen.
- Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung, Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie von Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr.
- Hinweis auf Kampfmittelfunde bzw. Kampfmittelverdachtsflächen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind keine wesentlichen Bedenken oder Einwände gegen die 21. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung zum Änderungsverfahren des FNP und zum Bebauungsplanverfahren Nr. 243/I wurde die städtebauliche Konzeption zum Rahmenplan fortentwickelt und dem Rat zum Beschluss vorgelegt. Es erfolgt nun die Loslösung eines Teilbereichs aus dem Bebauungsplan Nr. 243/I, für welchen der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ gemäß § 12 Abs. 3 BauGB in der Entwurfsfassung erstellt wurde. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I umfasst im Wesentlichen den nördlichen Teilbereich des ehem. Postgeländes. Die restlichen Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 243/I sollen zu einem späteren Zeitpunkt zur Rechtskraft gebracht werden.

Die öffentliche Auslegung der 21. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt zeitgleich zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I im Zeitraum vom 03.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023.

Die Information der Bürgerinnen und Bürger zu diesem Verfahrensschritt erfolgte über die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Leverkusen sowie über die Tagespresse am 19.12.2022.

Insgesamt wurde folgende Anzahl an Äußerungen zum Entwurf des Bauleitplanes vorgetragen:

- 3 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.
- 33 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange.
- 8 Stellungnahmen von Fachbereichen.

Themenschwerpunkte der Äußerungen der Öffentlichkeit waren:

- Umgewichtung der geplanten Nutzungen im Plangebiet von gewerblicher Nutzung hin zu Wohnen und sozialen Angeboten/Zwecken.

- Anregung zur Ergänzung der textlichen Festsetzung zu sonstigen Beherbergungsbetrieben um zusätzliche Kriterien und Vorgabe, um ein „Kippen“ des angestrebten Gebietscharakters zu vermeiden.
- Anregung zur Einschränkung der Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten aufgrund der geänderten Art der baulichen Nutzung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.
- Hinweis zum Nachweis des Bedarfs an zusätzlichen Büroflächen sowie an Hotelstandorten.
- Anregung zur Änderung der Anbindung des Plangebiets sowie der Erschließung der geplanten Tiefgarage, auch vor dem Hintergrund des Ziels der Reduzierung des Verkehrsaufkommens.
- Anregung zum Verkehrsgutachten, hier u.a. Betrachtung von weiteren Knotenpunkten.
- Anregung zur Berücksichtigung der bestehenden Gewerbelärmbelastungen in der Umgebung, insbesondere des CHEMPARKs, im Rahmen eines Lärmgutachtens zum Bebauungsplan.
- Anregung zur Berücksichtigung des CHEMPARKs im Rahmen der Seveso-Betrachtung und Anregung der Streichung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zur Vermeidung einer Veränderung des Risikopotenzials sowie Streichung der Zulässigkeit von Ausnahmen von den festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz vor Folgen von Störfällen.
- Anregung zur Aufnahme und Umsetzung einer öffentlichen Grünfläche innerhalb des Plangebiets.
- Hinweise zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser in Form von Versickerung.
- Anregung zur Erhöhung des Anteils der Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Begrünung.
- Anregung zur Berücksichtigung des Fachbelanges Klima und Klimaschutzes sowie der Klimagerechtigkeit, CO_2-Bilanz.
- Anregung zur Verwendung nachhaltiger Baustoffe / CO_2-neutrales Bauen sowie der zukünftigen Energieversorgung, u.a. eigenständige Stromversorgung mittels Photovoltaikanlagen

Themenschwerpunkte der Äußerungen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der städtischen Fachbereiche waren:

- Anregung zur Sicherstellung, dass durch die Planung keine für Bahnbetriebszwecke erforderlichen Grundstücke genutzt werden.
- Anregung zu Lärmemissionen der zentralen Betriebsstelle der Deutschen Telekom Technik GmbH auf den Grundstücken an der Heinrich-von-Stephan-Straße und deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, um einen Bestandsschutz und einen Erhalt der Funktionsfähigkeit der Anlagen sicherzustellen.

- Anregung zum erstellten Lärmgutachten hinsichtlich der unterstellten Lärmemissionen vorhandener Betriebe sowie zu den betrachteten Immissionsorten, insb. im Süden des Plangebiets.
- Anregung zu „Störfallbetrieben“ im Bereich des CHEMPARKs Leverkusen sowie an diesen angrenzend, zur Berücksichtigung von geeigneten Sicherheitsabständen, zur Berücksichtigung der Regelungen des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG und dem Auslösen / der Verstärkung eines störfallrechtlichen Konflikts durch die Planung und der in diesem Zusammenhang getroffenen Festsetzung zu technischen bzw. organisatorischen Schutzmaßnahmen, zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie der fehlenden Festsetzung von Gaswarnanlagen, zur Methodik der Risikobetrachtung des TÜV Rheinland Industrie Service GmbH.
- Anregung zur Kennzeichnungspflicht festgestellter, erheblicher schädlicher Bodenveränderungen sowie redaktioneller Korrekturerfordernisse im Umweltbericht hinsichtlich Bodenverunreinigungen in den Kapiteln Schutzgut Boden/Fläche und Auswirkungen durch Abfälle.
- Anregung zu Kampfmitteln und daraus resultierenden Überprüfungserfordernissen.
- Anregung zur Berücksichtigung vorhandener Richtfunkstrecken sowie deren möglicher Betroffenheit bei einer Bebauung mit einer Höhe von über 38 m über Bodenniveau.
- Anregung zu neuen Schutzabständen der geplanten Gebäude zum vorhandenen Funkturm östlich des Plangebiets.
- Hinweise zu vorhandenen Leitungstrassen innerhalb der Heinrich-von-Stephan-Straße.

Nach Abwägung der im Rahmen des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und nach eigener Prüfung wurden folgende, redaktionelle Korrekturen/Ergänzungen zur Genehmigungsfassung vorgenommen:

- Redaktionelle Ergänzungen und klarstellende Konkretisierungen in Begründung und im Umweltbericht zu den Themen Seveso, Lärm und Abfallentsorgung.
- Erstellung eines Gutachtens zur Betrachtung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die erforderlichen Ableithöhen für Emissionsquellen im CHEMPARK mit dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planung keine Auswirkungen vorliegen, sowie entsprechende Ergänzung im Umweltbericht.
- Klarstellende Anlage zur Planzeichnung mit Kennzeichnung von Böden, die erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, sowie klarstellender Konkretisierung im Umweltbericht zu Böden hinsichtlich Altlasten.
- Redaktionelle Anpassung in Begründung und im Umweltbericht zum Fernmeldeturm.

Die Änderungen am Planwerk wurden dabei auch in der Begründung nachgeführt.

Bei den Änderungen an Planzeichnung und dem Umweltbericht handelt es sich um redaktionelle Anpassungen/ Änderungen und Ergänzungen, um Klarstellungen, als auch klarstellende Konkretisierungen. Aufgrund deren ist eine erneute Offenlegung gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB nicht erforderlich.

Darüber hinaus betreffen die Änderungen nur städtische Grundstücke als auch Grundstücke des Vorhabenträgers der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I und folgen den vorgetragenen Stellungnahmen im Verfahren. Eine Betroffenheit von Dritten ist nicht ersichtlich.

Aus der vorsorglich eingeholten ergänzenden Untersuchung zu den Ableithöhen des Chemparks ergeben sich keine neuen Erkenntnisse bezüglich der Schadstoffbelastung im Plangebiet. Die Untersuchung diente lediglich der Bestätigung, dass sich für den Chempark durch die Planung keine zusätzlichen Anforderungen ergeben können.

Mit der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange nach der Offenlage wird schließlich die Planfassung zur Genehmigung nach § 6 BauGB erstellt. Der Flächennutzungsplan wird nach der Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln und der anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung wirksam.

3 Planerische Rahmenbedingungen und Planungsbindungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan NRW 2019[1] weist Leverkusen als Mittelzentrum in der Kulturlandschaft Rheinschiene aus. Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, welches mit der vorrangigen Siedlungsfunktion (Siedlungsraum) belegt ist. Der zeichnerisch abgebildete Siedlungsraum ist dabei eine nachrichtliche Darstellung aus den Regionalplänen.

1 In Kraft getreten am 8. Februar 2017 (GV. NRW. 2017 S. 122), geändert durch Verordnung vom 12. Juli 2019 (GV. NRW. S. 442, ber. 2021 S. 112), in Kraft getreten am 6. August 2019.

Abbildung 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan NRW mit Lage des Plangebiets (rote Umgrenzung)

Die Siedlungsentwicklung ist innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Diesem Ziel wird mit der Planung entsprochen, da keine als Freiräume festgelegten Bereiche in Anspruch genommen werden. Dem Ziel der flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung wird ebenfalls entsprochen, da das Plangebiet regionalplanerisch als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt ist und somit eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung gegeben ist. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine städtebauliche Neuentwicklung bzw. Revitalisierung einer mindergenutzten Fläche handelt, wird dem Vorrang der Innenentwicklung und der Wiedernutzung von Brachflächen Rechnung getragen. Die Berücksichtigung der Belange des Umgebungsschutzes für emittierende Gewerbe- und Industriegebiete wird durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GE*) Rechnung getragen. Bestehende Flächen werden in ihrem Emissionsverhalten nicht zusätzlich eingeschränkt.

Die Planung entspricht somit u. a. folgenden Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans:

- Z 2-3 Siedlungsraum und Freiraum,
- Z 6.1-1 flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung,
- G 6.1-6 Vorrang der Innenentwicklung,
- G 6.1-8 Wiedernutzung von Brachflächen,
- G 6.3-2 Umgebungsschutz für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe.

3.2 Regionalplan

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Köln – Teilabschnitt Region Köln

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Stand: Oktober 2013), Teilabschnitt Region Köln, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Folgende Nutzungen sind laut Regionalplan innerhalb der ASB vorgesehen:

- Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen,
- Flächen für die zentralörtlichen Einrichtungen,
- Flächen für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur sowie der sozialen und medizinischen Betreuung,
- gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe,
- wohnungsnahe Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstige Grünflächen.

Im Bereich des Europarings/B8, welcher westlich des Plangebiets verläuft, sind Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr als Bestand festgelegt. Entlang der Bahntrasse östlich der Grenze des Geltungsbereichs sind Bestand bzw. Bedarfsplanmaßnahmen für den Schienenverkehr festgelegt.

Die Änderung von Kerngebiet in eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe steht den Zielen der Raumordnung, insb. der zulässigen Nutzungen innerhalb des ASB, nicht entgegen.

3.3 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Aufgrund des § 17 Abs. 2 Satz 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) trat am 01.10.2021 vor dem Hintergrund des Klimawandels und damit im Zusammenhang stehender größer werdender Hochwasserrisiken und häufiger Starkregenereignisse der Raumordnungsplan für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz[2] in Kraft. Für die Planung besitzen unter anderem folgende Ziele Relevanz:

Z I.1.1 Hochwasserrisikomanagement

> *„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“*

Aufgrund der vorhandenen Situation im Plangebiet, der vorhandenen Entwässerungssituation und der Topografie wird davon ausgegangen, dass eine schadlose Abführung von Hochwasser und Starkregen technisch möglich ist. Detaillierte Nachweise werden im Rahmen der Entwässerungsplanung auf Ebene der Bauleitplanung erbracht. Es wird auf die Darstellungen und Aussagen im Umweltbericht (s. Kap. B 2.1.3), u. a. Darstellung von Starkregenkarten, verwiesen.

Z I.2.1 Klimawandel und -anpassung

> *„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“*

Im Rahmen von Entwässerungskonzepte auf Ebene der Bauleitplanung können die Auswirkungen des Klimawandels auf Umfang und Häufigkeit von Hochwasser- und Starkregenereignissen, z. B. durch Zuschläge, prognostisch berücksichtigt werden. Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen (s. Kap. B 2.3.3).

Z II.1.3 Erhaltung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens

> *„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nr. 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:*

---

2 Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021.

1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.

2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.“

Im Zuge der Entwässerungsplanung sowie der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden auch die Auswirkungen der Planung auf das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens berücksichtigt. Maßnahmen können ggf. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

II.2.3 Ergänzende Festlegungen für Überschwemmungsgebiete nach § 76 Abs. 1 WHG

„In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 1 WHG dürfen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie können nach § 78 Abs. 5, 6 oder 7 oder § 78a Abs. 2 WHG zugelassen werden:

1. Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung; dies sind insbesondere Infrastrukturen des Kernnetzes der europäischen Verkehrsinfrastruktur außer Häfen und Wasserstraßen sowie die „Projects of Common Interest“ der europäischen Energieinfrastruktur in der jeweils geltenden Fassung der Unionsliste der Vorhaben von gemeinschaftlicher Bedeutung,

2. weitere kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,

3. Anlagen oder Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESO-III-Richtlinie fallen.

Satz 1 gilt nicht für die Fachplanung nach § 5 NABEG; die Anwendbarkeit von Satz 1 sowie der §§ 78, 78a WHG auf die Zulassung von Vorhaben nach §§ 18 ff. NABEG bleibt unberührt.“

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes eines Gewässers.

3.4 Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Änderungen des Flächennutzungsplans sind gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung abzustimmen. Mit Verfügung vom 02.12.2019 hat die Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die 21. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen. In der Verfügung hat die Bezirksregierung Köln darauf hingewiesen, dass der Darstellungskanon der §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorrangig zu wählen sei, die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes entsprechend § 11 BauNVO eine dezidierte Begründung erfordert. Durch die beabsichtigte Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GE*) wird dem Hinweis Rechnung getragen.

3.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs 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.

3.6 Flächennutzungsplan

Das Gebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen (Stand Frühjahr 2006) als Kerngebiet (MK) dargestellt.

Westlich des Plangebiets ist die Trasse der B8 als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Bahntrasse Köln – Hamm (Westf.) östlich des Plangebiets ist als Fläche für den übergeordneten Verkehr/Bahnanlagen dargestellt, ergänzt mit den Signaturen Bahnhof und Parkplatz.

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 Plangebiets) einschließlich eines 200 m Schutzstreifens.

3.7 Rechtsverbindliche und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs der 21. Änderung des Flächennutzungsplans „Wiesdorf – Postgelände“ befinden sich die Geltungsbereiche mehrerer rechtskräftiger Bauleitpläne.

Im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ mit Rechtskraft vom 31.07.1976 einschließlich seiner Änderungen sowie für den südlichen Bereich diejenigen des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans realisierten Bebauung Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und Flächen für Stellplätzen, 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). Die heutige Heinrich-von-Stephan-Straße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Europaring wird im Bebauungsplan Nr. 114/74 als Verkehrsfläche mit Grüngestaltung festgesetzt. Die Festsetzung differenziert hierbei zwischen einer Verkehrsfläche (Straßenfläche mit der Fahrbahn) und einer Grünfläche (Festsetzung als Grünfläche) auf der angrenzenden Böschung. Die Differenzierung umfasst zudem den auf der Böschungskante verlaufenden, als Verkehrsfläche festgesetzten Radweg sowie die östlich hieran angrenzende, festgesetzte Grünfläche.

Zudem befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 122a/I innerhalb des Geltungsbereichs der 21. Flächennutzungsplanänderung. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 122a/I setzt für den südlichen, bis an den Straßenstich der Heinrich-von-Stephan-Straße angrenzenden, Teilbereich der 21. FNP-Änderung ein Kerngebiet (MK) fest. Im Kerngebiet sind maximal vier Vollgeschossen sowie eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von maximal 2,4 zulässig.

3.8 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Der Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplans 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/Planungsverwirklichung sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

4 Fachplanungen und (gesamt-)städtische Konzepte

4.1 Planfeststellungsbeschluss zum RRX

Für das Vorhaben „Rhein-Ruhr-Express (RRX), PFA 1.2 Leverkusen, Bahn-km 9,720 bis 17,100 der Strecken 2650, 2670 Köln – Hamm (Westf.)“ wurde am 08.10.2018 der Plan per Beschluss festgestellt. Der Ausbau dieser neuen Regionalverbindung zwischen Köln und Hamm (Westf.) als Kernstrecke erfordert in direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung die Errichtung eines zweiten S-Bahn-Gleises westlich des bestehenden Schienenstranges. Die größten Auswirkungen durch den Bau des neuen Gleises ergeben sich mittelbar im Bereich des ZOB und unmittelbar im Bereich des Bahnhofes Leverkusen-Mitte und der Heinrich-von-Stephan-Straße einschließlich der Errichtung einer Schallschutzwand.

Der heutige S-Bahn-Seitenbahnsteig wird Mittelbahnsteig. Das Bahnhofsgebäude entfällt und soll auf einem neu definierten Grundstück als fünfgeschossiges, gemischt genutztes Gebäude mit bahnaffinen Dienstleistungen in einem Empfangsgebäude errichtet werden. Der ZOB hat aufgrund der für den RRX-Ausbau benötigten Flächenbedarfe eine Neuausrichtung und Umgestaltung einschließlich Überdachung und Ergänzungen im Bereich weiterer Mobilitätsangebote (z. B. Radverkehr) erfahren.

Die Heinrich-von-Stephan-Straße wurde einschließlich der in ihrem Untergrund verlaufenden Leitungen nach Westen verlegt. Teilweise wurden Leitungen auch in den im Westen des Plangebiets verlaufenden Fuß- und Radweg verlegt. Im Zusammenhang mit der Verlegung wurde die Heinrich-von-Stephan-Straße verbreitert und mit einem Kreisverkehrsplatz südlich des neuen Bahnhofsgebäudes sowie einem neuen Verknüpfungsbereich im Übergang zur Manforter Straße ausgestattet. Auf der östlichen Straßenseite werden Warte- und Pausenpositionen für Busse integriert. Zwischen dem neuen Straßenzug und der Bahntrasse wird eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m errichtet. Auch die weiter südlich gelegene Bahnunterführung Manforter

Straße für Fußgänger und Radfahrer wird baulich angepasst. Hierdurch wird sich die städtebauliche Situation im Vergleich zum Bestand deutlich verändern. Des Weiteren werden die Grundstückszuschnitte gegenüber dem Bestand angepasst.

4.2 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Die Stadt Leverkusen hat für die im Stadtgebiet ansässigen Betriebe bzw. Anlagen, bei denen es sich tlw. um Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG („Störfallbetriebe“) handelt, durch einen nach § 29 b Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) anerkannten Sachverständigen ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept für die Stadtentwicklung erarbeiten lassen. Dieses wurde am 14.09.2015 durch den Rat der Stadt Leverkusen als gemeindliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (Vorlage Nr. 2015/0666). Rechtliche Grundlagen des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzepts sind § 50 BImSchG und Art. 12 Seveso-II-Richtlinie[3]. In einem ersten Schritt wurden darin die angemessenen Sicherheitsabstände um die Störfallbetriebe bzw. Betriebsbereiche 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. Die ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände der im CHEMPARK ansässigen Betriebsbereiche wurden aus Praktikabilitätsgründen zu einer Umhüllenden zusammengefasst. Relevant für die Bewertung der Störfallrisiken im Plangebiet sind ausschließlich die Auswirkungen toxischer Gase. Im zweiten Schritt wurde der gutachterlich ermittelte angemessene Sicherheitsabstand entlang einer Art „Bebauungskante“ (Linie B) in Planungszone 1 und Planungszone 2 unterteilt, die den baulichen Bestand mit schutzbedürftigen Nutzungen abgrenzt. Damit wird gemäß der Rechtsprechung ein (weiteres räumliches) Heranrücken von schutzbedürftigen Nutzungen an den Betriebsbereich der Störfallbetriebe verhindert, indem in Planungszone 1 keine schutzbedürftigen Nutzungen zulässig sind.

3 Zwischenzeitlich die Seveso-III-Richtlinie in Kraft getreten, die 2016 in deutsches Recht umgesetzt wurde. Das Abstandsgebot findet sich nun mehr in Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie.

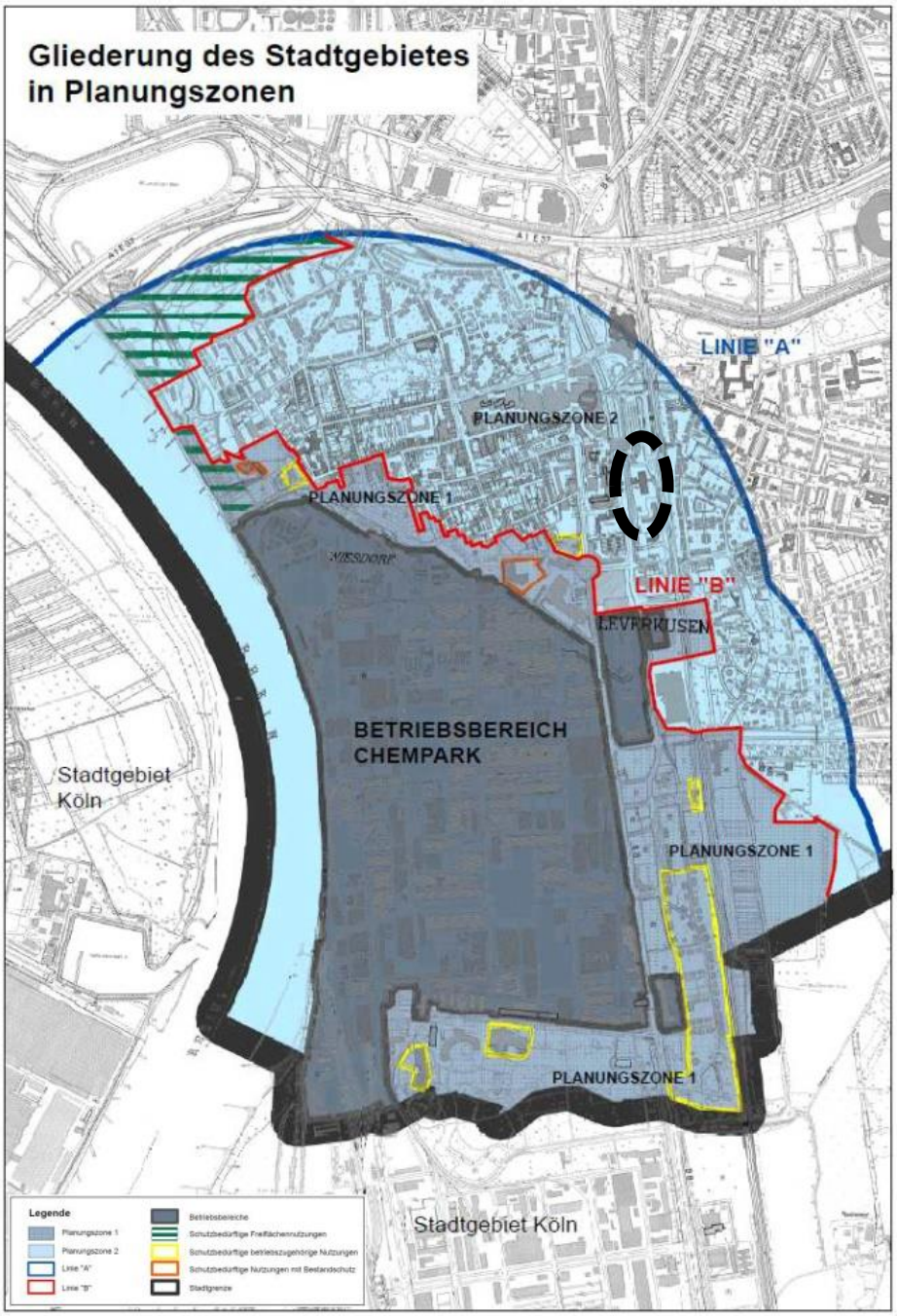

Abbildung 3: Planungszonen um den Betriebsbereich CHEMPARK[4] mit Markierung des Plangebiets (schwarz gestrichelt)

Der Geltungsbereich der 21. FNP-Änderung „Wiesdorf – Postgelände“ liegt innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands zum CHEMPARK Leverkusen und dort in der Planungszone 2 des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes. Das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept sieht

4 TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (11.08.2015): Gesamtstädtisches Gutachten der Stadt Leverkusen – Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinien (Seveso-II-Konzept); Köln - Abb. 5-1, S. 54.

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 kann u. a. dann zulässig sein, wenn städtebauliche und sozio-ökonomische Faktoren hierfür ausschlaggebend sind und sich durch die Neuansiedlung keine (signifikante) Erhöhung der von einem möglichen Störfall betroffenen Personenanzahl ergibt. Das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen unterscheidet zwischen individuellen Belangen, die im Rahmen des bauaufsichtlichen Wertungsspielraumes zu betrachten sind und den städtebaulichen Belangen – abgeleitet aus § 1 Abs. 6 BauGB – in Planverfahren.[5]

Die in der vorliegenden Planung zu berücksichtigenden sozio-ökonomischen Faktoren in Form von städtebaulichen Belangen werden in der Abwägung (vgl. Kap. A 9.5) berücksichtigt.

Für Vorhaben innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands sind objektbezogene Seveso-Schutzmaßnahmen zu erarbeiten, die individuell an das jeweilige Bauobjekt anzupassen sind. Die Formulierung von technischen, baulichen und organisatorischen Schutzmaßnahmen verbessert im Notfall den Schutz vor toxischen Gasen. Daher sind diese bei jedem Vorhaben innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eine verpflichtende Komponente der Planung.

Für die Planungszone 2 ist bei Umsetzung der Schutzmaßnahmen grundsätzlich keine Nutzung ausgeschlossen, soweit die geplante Nutzung die im gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept formulierten Ansiedlungsvoraussetzungen erfüllt und sozioökonomische Faktoren für die Umsetzung/Ansiedlung sprechen.

Eine nähere Betrachtung erforderlicher Seveso-Schutzmaßnahmen erfolgte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I sowie zum Bebauungsplan Nr. 243/I wurde ein entsprechendes Gutachten[6] erstellt. Im Gutachten wurde geprüft, ob die Planung mit den ausgewählten Nutzungen nach Art und Umfang im Sinne des Störfallrechts vertretbar ist, inwieweit und welche Schutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Konfliktbewältigung erforderlich und somit festzusetzen sind bzw. die Umsetzung der Schutzmaßnahmen gebäudebezogen im anschließenden Baugenehmigungsverfahren oder durch ergänzende, z. B. vertragliche Regelungen, sichergestellt werden muss.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden in den Auswirkungen der Planung (vgl. Kap. A 9.5) und im Umweltbericht (vgl. Kap. B 2.6) wiedergegeben.

---

5 TÜV Rheinland (11.08.2015): Gesamtstädtisches Gutachten der Stadt Leverkusen. Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (Seveso-II-Konzept); Köln, S.35ff.

6 TÜV Rheinland (14.09.2022): Seveso-Betrachtung zum Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ in Leverkusen, Köln.

4.3 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Laut des gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Leverkusen (2018) sind Vergnügungsstätten des Nutzungstyps „Spiel und Erotik“ im Plangebiet ausgeschlossen. Vergnügungsstätten des Nutzungstyps „Freizeit“ sind ausnahmsweise zulässig. Hierbei ist allerdings die Seveso-Thematik im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Die Vorgaben werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

4.4 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 werden im parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I für den Geltungsbereich räumlich differenziert festgesetzt. Für den Bebauungsplan Nr. 243/I werden die zulässige Art und der Umfang von Einzelhandelsbetrieben im weiteren Verfahren ebenfalls räumlich differenziert festgesetzt.

4.5 Integriertes Handlungskonzept Wiesdorf einschließlich Verkehrsgutachten Wiesdorf-West

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 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.

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 das Verkehrsgutachten Wiesdorf-West erarbeitet, welches wichtige Aussagen zu verkehrlichen Fragestellungen in der Innenstadt von Wiesdorf liefern soll. Ergebnisse für die östlichen Entwicklungsflächen liegen bereits vor (Vorlage Nr. 2019/3044).

Zusätzlich zu dem Verkehrsgutachten Wiesdorf-West wurde zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I ein Verkehrsgutachten[7] erstellt, welches die verkehrlichen Entwicklungen in der Umgebung des Plangebiets in mehreren Planfällen unter Berücksichtigung der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I, der Umsetzung der vollständigen städtebaulichen Rahmenplanung „Postgelände“ sowie weiterer, wesentlicher planerischer Projekte in dessen Umgebung und Wirkraum untersucht. Die Anpassungen der Verkehrsführung durch die Umsetzung der Planfeststellung zum RRX und der Neugestaltung des ZOB fanden ebenso Berücksichtigung.

4.6 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „City Leverkusen“ vom 24.10.2008 bzw. seines Erweiterungsbereiches vom 15.01.2019. Das Sanierungsgebiet ist bis zum 24.10.2023 befristet. Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung vom 25.09.2023 die Verlängerung des Durchführungszeitraumes der Sanierung im Sanierungsgebiet „City Leverkusen“ inkl. des Erweiterungsbereiches bis zum 24.10.2038 beschlossen.

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.

4.7 Rahmenplanung Bahnhof „Leverkusen-Mitte“, Städtebauliche Mehrfachbeauftragung und Städtebauliche Rahmenplanung „Postgelände“

Die Rahmenplanung Bahnhof „Leverkusen-Mitte“ mit Ratsbeschluss vom 26.04.2016 lag als sonstige städtebauliche Konzeption gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für einen erweiterten Bereich vor. Sie umfasste 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 Omnibusbahnhofs (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 Bestands vor. Für das Postgelände und den südlich angrenzenden Bereich sieht die Planung zwei U-förmige Gebäudekomplexe mit einer 5-geschossigen Bebauung vor.

---

7 ISAPLAN Ingenieur GmbH (26.04.2021 – Redaktionelle Anpassungen 01/2022): Verkehrliche Stellungnahme für den vorhabenbezogenen BP V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Str./ nördliches Postgelände“, Leverkusen.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Veräußerung des nördlichen Teilbereichs des Postgeländes sowie der dort angestrebten städtebaulichen Entwicklung, welche vor allem hinsichtlich der städtebaulichen Grundstruktur, der Bebauungshöhe und der angestrebten städtebaulichen Dichte von den Zielen der ursprünglichen Rahmenplanung abweicht, wurde unter Beteiligung der Stadt Leverkusen in 2018/2019 eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung mit insgesamt fünf teilnehmenden Architekturbüros durchgeführt. Nach einer zweistufigen Bearbeitungsphase wurde der Entwurf des Büros Ferdinand Heide, Frankfurt durch eine Jury als Siegerentwurf ausgewählt und am 19.12.2022 vom Rat als sonstige städtebauliche Konzeption gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Der Siegerentwurf sieht eine in Nord-Süd-Ausrichtung angeordnete Bebauung mit zwei Reihen – eine entlang der Heinrich-von-Stephan-Straße, eine entlang des Europarings – mit überwiegend sieben bis acht Geschossen vor. Im Norden und Süden des ehemaligen Postgeländes ist jeweils die Errichtung einer städtebaulichen Dominante mit sechzehn Geschossen geplant. Die Fläche zwischen den beiden Bebauungsachsen wird als verkehrsfreier Bereich mit einzelnen Begrünungselementen angelegt. Die Baulücke auf dem städtischen Grundstück im Süden des Geltungsbereichs wird gemäß der neuen Rahmenplanung ebenfalls geschlossen.

Die Erschließung des zukünftigen Quartiers erfolgt über eine neu geplante Querstraße zwischen dem Europaring/B8 und der Heinrich-von-Stephan-Straße. Für den Anschluss dieser ist an der B8 ein neuer signalisierter Knotenpunkt herzustellen. Die Grundstückserschließung findet zukünftig direkt von der neu geplanten Querstraße bzw. von der Heinrich-von-Stephan-Straße statt.

Die Umsetzung des Siegerentwurfes erfolgt in zwei Teilabschnitten. Für den nördlichen Teilbereich befindet sich der Bebauungsplan V 36/I in Aufstellung. Dieser umfasst die Flächen nördlich der geplanten Querstraße sowie eine Teilfläche südlich der Querstraße und östlich des Fernmeldeturms der Deutschen Telekom AG. Der südliche Teilbereich umfasst das noch in Nutzung befindliche Grundstück der Deutschen Telekom AG samt Fernmeldeturm sowie die sich hieran südlich anschließenden Flächen bis zur Manforter Straße.

Im nördlichen Teilbereich sind gemischte Nutzungen in Form von Hotels, sonstigen Beherbergungsbetrieben und Büro/Dienstleistungen sowie untergeordnet Einzelhandel und Gastronomie in den Erdgeschossen vorgesehen. Die geplanten Nutzungen umfassen insgesamt eine Geschossfläche von ca. 35.800 m². Im südlichen Teilbereich sind überwiegend Büro/Dienstleistungen sowie untergeordnet sonstige Beherbergungsbetriebe mit einer Geschossfläche von ca. 20.100 m² geplant. Insgesamt entsteht eine Geschossfläche von ca. 55.900 m².

Der Siegerentwurf des Büros Heide wurde nach Ende der Mehrfachbeauftragung parallel zu den laufenden Bauleitplanverfahren weiterentwickelt und modifiziert und soll nun per Ratsbeschluss als neuer Rahmenplan beschlossen werden. Durch den neuen Rahmenplan wurde die Rahmenplanung von 2016 für das südlich des Bahnhofs gelegene Postgelände ersetzt. Der Geltungsbereich des neuen Rahmenplans entspricht dabei dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 243/I.

Planungsziele des Rahmenplans sind:

- Die städtebauliche Neuordnung und Weiterentwicklung des ehemaligen Postgeländes.

- Entwicklung eines Quartiers, welches sich in seiner städtebaulichen Struktur, im Maßstab und seiner Höhenentwicklung in das Stadtgefüge des Mittelzentrums Leverkusen einfügt.
- Schaffung eines attraktiven Auftakts zum neuen Quartier mit einer Platzfläche sowie Entwicklung einer fußläufigen Einbindung vom Bahnhof Leverkusen-Mitte und ZOB kommend.
- Schaffung eines vom motorisierten Verkehr freien städtischen Raumes im Quartiersinneren, der nur in Ausnahmefällen befahren werden kann.
- Schaffung einer neuen leistungsfähigen Anbindung des gesamten Bereichs der Heinrich-von-Stephan-Straße an den Europaring/B8.
- Erhalt des Kerngebiets im nördlichen Teilbereich des Plangebiets mit der Wohnungsbaugesellschaft Leverkusen (WGL) und Jobcenter Leverkusen (AGL).
- Errichtung eines neuen Bahnhofsgebäudes.
- Beibehaltung der städtebaulichen Figur, der Nutzungen und Höhen im südlichen Teilbereich des Plangebiets sowie Berücksichtigung des baulichen Denkmals an der Manforter Straße.

5 Bestand

5.1 Nutzung und Bebauung

Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist durch Gewerbebetriebe und öffentliche Einrichtungen geprägt. Es besteht eine heterogene städtebauliche Struktur.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets, 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 Teilbereichs liegt zudem eine Waschstraße. Der südliche Teilbereich des Plangebiets 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 an das von der Deutsche Telekom AG 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.

5.2 Erschließung

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine sehr gute verkehrliche Anbindung aus. Es grenzt unmittelbar östlich an den Europaring/B8.

Das Plangebiet ist im Bestand über die Heinrich-von-Stephan-Straße erschlossen. Im Norden ist die Heinrich-von-Stephan-Straße über die Rathenaustraße an den Europaring und den überörtlichen Verkehr angebunden. Die weitere Anbindung der Heinrich-von-Stephan-Straße im Süden an die Manforter Straße darf nur durch den Busverkehr genutzt werden.

Der Europaring/B8 verläuft auf deutlich niedrigerem Niveau (ca. 4,7 m tiefer) als die bebauten Teile des Plangebiets. Neben den Fahrbahnen umfasst der Europaring/B8 an seinem östlichen Rand eine Böschung mit Bestandsgrün (Baumbestand) und einen Fuß- und Radweg (Hauptradwegeachse) auf dem Niveau der baulich genutzten Grundstücke.

Zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan V 36/I wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro ISAPLAN durchgeführt, welche die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrssituation in der Umgebung des Plangebiets untersucht. Der Bestandsfall in der Verkehrsuntersuchung von ISAPLAN ist mit dem als „Bestandssituation“ bezeichneten Fall in der Verkehrsuntersuchung zum Teilraum Wiesdorf-West der Brenner BERNARD Ingenieure GmbH (im Auftrag der Stadt Leverkusen) weitgehend deckungsgleich.[8] Danach ist das Verkehrsnetz in Wiesdorf verkehrlich stark vorbelastet und stößt in den Spitzenzeiten bereits heute an die Grenzen der Leistungsfähigkeit. Betroffen sind hiervon insbesondere die beiden Knotenpunkte Ludwig-Erhard-Platz (Kreisverkehr) und Europaring/Manforter Straße. Auch der nördlich des Plangebiets gelegene Bereich mit den Knotenpunkten Europaring/Wöhler Straße/Am Büchelter Hof (oben), Europaring/Rathenaustraße (oben) und Rathenaustraße/Heinrich-von-Stephan-Straße stellt sich verkehrlich problematisch dar.

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist ebenfalls sehr gut und wird mit der Realisierung des RRX weiter optimiert. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich der Bahnhof Leverkusen-Mitte, welcher das Plangebiet an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr anbindet. Nördlich des Plangebiets befindet sich außerdem in fußläufiger Entfernung 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. Der Europaring und die Bahnstrecke verhindern mit ihrer Barrierewirkung allerdings eine kleinräumige Vernetzung mit den benachbarten Stadträumen, die heute mit der Bestandsbrücke über den Europaring/B8 abgemildert wird.

5.3 Immissionsschutz

Im Plangebiet und der Umgebung des Plangebiets ergeben sich erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen durch den Europaring/B8 sowie die östlich verlaufende Bahnstrecke. Durch die östlich

8 ISAPLAN (26.04.2021): Verkehrsuntersuchung der Bebauungspläne Wiesdorf-Süd, Leverkusen, S. 11.

verlaufenden bestehenden und geplanten Gleisanlagen ist das Plangebiet außerdem Erschütterungsimmissionen ausgesetzt. Durch die Nähe zu den Gleisanlagen der Bahnstrecke 2670 ist bereits im Bestand mit Erschütterungen durch den Eisenbahnbetrieb zu rechnen.

Vom Plangebiet selbst gehen im Bestand durch die bestehenden Nutzungen, insbesondere das Postverteilzentrum, erhebliche Gewerbelärmemissionen aus.

Des Weiteren wirkt sich der Gewerbelärm der südlich und süd-westlich des Plangebiets liegenden gewerblichen-industriellen Nutzungen u. a. eines großformatigen Chemiestandortes (u. a. CHEMPARK, Kronos Titan) auf das Plangebiet aus.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/1 wurde ein Lärmgutachten zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung hinsichtlich Verkehrs- und Gewerbelärm erstellt. Die wesentlichen Ergebnisse sind im Umweltbericht in Kap. B 2.3.6 wiedergegeben.

Zusätzlich zu Lärmimmissionen bestehen weitere Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken bzw. im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sind:

- Erschütterungen durch den Betrieb der östlich gelegenen Bahnstrecke.
- Elektromagnetische Strahlung durch den Betrieb von ortsfesten Funkanlagen des östlich gelegenen Fernmeldeturms.
- Eintritt möglicher Störfälle im Bereich des CHEMPARK Leverkusen (Seveso-Thematik).

Sowohl zu Erschütterungen als auch zu den möglichen Auswirkungen eines Störfalls wurden entsprechende Fachgutachten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan V 36/I erstellt. Die Ergebnisse der Gutachten wurden berücksichtigt.

Die Berücksichtigung des Schutzes von Personen vor elektromagnetischer Strahlung kann auf Ebene des Bebauungsplans durch Einhaltung erforderlicher Mindestabstände der oberirdischen Bebauung zum Fernmeldeturm erfolgen.

5.4 Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet verfügt im Bestand nur über untergeordnete Grünstrukturen, die sich im Wesentlichen auf den Bereich der Böschungsflächen östlich angrenzend an den Europaring/B8 konzentrieren. Das Stadtbild innerhalb des Plangebiets sowie der angrenzenden Bereiche ist von einer funktionalen Architektursprache geprägt und stark auf die Bedürfnisse der jeweiligen Nutzungen ausgerichtet, wodurch nur in einem geringen Maße private Grünflächen angelegt wurden. Der größte Anteil an privaten Grünflächen (Rasenflächen) ist auf den Grundstücksflächen der Deutschen Rentenversicherung und der Agentur für Arbeit zu verzeichnen.

5.5 Technische Ver- und Entsorgung

Die Flächen und Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

In der Heinrich-von-Stephan-Straße verlaufen Abwasserkanäle im Misch- und Regenwassersystem sowie Versorgungsleitungen für Wasser, Mittel- und Niederspannung, Fernwärme, Ferngas sowie in Teilbereichen Glasfaser- und Fernmeldekabel.

Weitere Trassen technischer Infrastruktureinrichtungen befinden sich in untergeordnetem Umfang im östlich des Europarings/B8 verlaufenden Fuß- und Radweg bzw. in der hieran angrenzenden Böschung.

Eine ausreichende Versorgung mit den erforderlichen Medien Gas, Fernwärme, Strom und Wasser ist im Bestand gegeben.

5.6 Telekommunikationslinien

Im Bestand ist ebenfalls ein Anschluss des Plangebiets an das Telekommunikationsversorgungsnetz gegeben.

Der innerhalb des Plangebiets befindliche Fernmeldeturm verfügt über mehrere Funkverbindungen sowie drei Richtfunkverbindungen in nordwestlicher, nördlicher sowie östlicher Richtung. Zusätzlich zu den vom Fernmeldeturm ausgehenden Richtfunkverbindungen verlaufen zwei Richtfunktrassen mit drei Richtfunkverbindungen über das Plangebiet.

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung (vgl. Kap. A 4.7~~4.6~~) wurde geprüft, welche Anforderungen die Rahmenplanung in Bezug auf den Fernmeldeturm erfüllen muss. Demnach ist aufgrund der Gefahr von Eisschlag ein Radius von 10 m um die Außenhaut des Turms freizuhalten.

Zum Schutz vor elektromagnetischer Strahlung dürfen in einem Radius von 30 m um den Mittelpunkt des Fernmeldeturms keine Gebäude errichtet werden, die höher als 17 m sind. Bei der Festlegung des Radius wurden dabei noch Anbaureserven berücksichtigt. Die Vorgaben werden im Rahmen der parallel betriebenen verbindlichen Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Zudem verläuft vom Gebäude der Deutschen Telekom Technik GmbH ausgehend eine unterirdische Telekommunikationsleitung sowohl in östlicher als auch westlicher Richtung.

Sowohl die Richtfunkverbindungen als auch die unterirdische Bestandsleitung besitzen eine örtliche teils auch überörtliche Bedeutung und sind daher im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen.

5.7 Denkmalschutz

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

Außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Umfeld die folgenden denkmalgeschützten Gebäude/Ensemble:

- Geschütztes Einzeldenkmal, Manforter Straße 31,
- Wohnhaus, Manforter Straße 26,
- Wohnhaus, Manforter Straße 28,
- Wohnhaus, Manforter Straße 30,
- Denkmalgeschützte Kolonie III, Johanna.

5.8 Bodenbelastungen

Für den Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für den Teilbereich „Postgelände“ sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die nachfolgend genannten Flächen ausgewiesen:

SW2026 - Wiesdorf-Süd (Verfüllung Heinrich-von-Stephan-Str.)

SW2111 - Geländeauffüllung Busbahnhof/Heinrich-von-Stephan-Str.

Weitere Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen liegen ausweislich der im Zuge der Erfüllung der Nachforschungspflicht ausgewerteten Unterlagen [GIS Leverkusen „OSIRIS“, Topographische Karte TK 25, Deutschen Grundkarte DGK 5] für den Geltungsbereich der 21. Änderung des FNP nicht vor.

SW2026 - Wiesdorf-Süd (Verfüllung Heinrich-von-Stephan-Str.)

Bei der im BAK unter der Bezeichnung „SW2026 - Wiesdorf-Süd (Verfüllung Heinrich-von-Stephan-Str.)“ geführten, im südlichen Planbereich gelegenen Fläche handelt es sich um eine ehemalige Abgrabung, die nach Abschluss der Abgrabungstätigkeiten zwischen ca. 1920 und 1950 wieder verfüllt wurde. Zur Erkundung und Bewertung potentieller Bodenverunreinigungen wurden in 1991/1992 im Bereich der Altablagerung stichprobenhafte Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Ausweislich der vorliegenden Bohrbefunde wird der unmittelbare Untergrund aus 2,5 m bis 9,0 m mächtigen Auffüllungen aus umgelagertem Bodenaushub mit variierenden Anteilen an Bauschutt, Asche, Schlacke und Ziegelbruch gebildet.

Die an ausgewählten Einzelproben aus den erbohrten Auffüllungen durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten lokal erhöhte bis deutlich erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Blei und Barium.

Eine Gefährdung des Menschen über den Wirkungspfad Boden-Mensch ist bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (gewerbliche Nutzung, Oberflächenversiegelungen) nicht zu besorgen. Eine potentielle Gefährdung des Grundwassers kann nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Unbeschadet der noch zu klärenden potentiellen Gefährdung des Grundwassers sind bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Nutzungsänderungen, Entsiegelungen, Bodeneingriffen etc., die lokal festgestellten erhöhten bis deutlich erhöhten Schadstoffgehalte sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Art und Umfang der konkret erforderlichen Einzelmaßnahmen sind in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen mit dem Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), frühzeitig abzustimmen und festzulegen.

SW2111 - Geländeauffüllung Busbahnhof/Heinrich-von-Stephan-Str.

Bei der im BAK unter der Bezeichnung „SW2111 - Geländeauffüllung Busbahnhof/Heinrich-von-Stephan-Str.“ geführten, im zentralen und nördlichen Planbereich gelegenen Fläche handelt es sich ebenfalls um eine nach Abschluss der Abgrabungstätigkeiten verfüllte, ehemalige Abgrabung.

Zur Erkundung und Bewertung potentieller Bodenverunreinigungen wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I im Dezember 2019 im Bereich der Altablagerung „SW2111“ Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungsbefunde sind im Gutachten der GFM Umwelttechnik GmbH & Co. KG vom 10.01.2020 dokumentiert.

Ausweislich der vorliegenden Bohrbefunde wird der unmittelbare Untergrund aus 1,8 m bis 3,7 m mächtigen Auffüllungen aus umgelagertem Bodenaushub mit variierenden Anteilen an Bauschutt, Schlacke, Schotter, Ziegelbruch, Holz und Pflanzenresten gebildet.

Die an Mischproben aus den erbohrten Auffüllungen durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten insbesondere für den zentralen Bereich des überplanten Geländes lokal leicht erhöhte bis erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und polychlorierten Biphenylen (PCB) sowie Arsen, Sulfat und Cyaniden.

Bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (gewerbliche Nutzung, Oberflächenversiegelungen) ist eine Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) durch die an die Auffüllungsböden gebundenen Bodenverunreinigungen nicht zu besorgen.

Unbeschadet dessen sind jedoch bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Nutzungsänderungen, Entsiegelungen, Bodeneingriffen, Regenwasserversickerungen etc., die lokal festgestellten leicht erhöhten bis erhöhten Schadstoffgehalte sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Art und Umfang der konkret erforderlichen Einzelmaßnahmen sind in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen mit dem Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), frühzeitig abzustimmen und festzulegen.

5.9 Kampfmittel/Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Es sind drei Blindgängerverdachtspunkte bekannt, deren Flächen teilweise punktuell geräumt wurden. Es ist daher nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel vorhanden sind. Weiterhin existiert ein Verdacht auf einen Laufgraben.

Zudem liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone/geologischen Untergrundklasse:

- Stadt Leverkusen, Gemarkung Wiesdorf: 1/T.

6 Geplante Darstellung

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zur baulichen Entwicklung des Postgeländes geschaffen werden. Auf dem Postgelände ist die Unterbringung eines Nutzungsmix unter anderem aus Büroflächen, sonstigen Beherbergungsbetrieben, Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen.

Die derzeit im Flächennutzungsplan als Kerngebiet (MK) dargestellten Flächen werden durch die vorliegende 21. Änderung des Flächennutzungsplans gänzlich in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) umgewandelt. Damit soll der vorgenannten Zielsetzung entsprochen werden, die

planungsrechtlichen Voraussetzungen für den genannten Nutzungsmix an diesem Standort in Leverkusen zu schaffen.

Die bisherige Darstellung als Kerngebiet (MK) wird aufgegeben. Insbesondere sollen im Plangebiet keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen oder zentrale kulturelle Einrichtungen angesiedelt werden und der Umfang der Einzelhandelsnutzung stark begrenzt werden. Außerdem soll für die verbindliche Bauleitplanung nicht die Möglichkeiten eröffnet werden, allgemeine Wohnnutzungen zuzulassen.

Aufgrund des Charakters der geplanten Nutzungen, der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges, der Umgebung des Plangebiets sowie der Nähe zu angrenzenden Wohngebieten erfolgt die Darstellung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*).

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die dementsprechend geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren Nr. 243/I bzw. V 36/I vorbereitet.

7 Kennzeichnungen

Auf Grundlage der vorliegenden Befunde hinsichtlich Bodenbelastungen werden im Bereich des Plangebiets die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) unter den Bezeichnungen „SW2026 – Wiesdorf-Süd (Verfüllung Heinrich-von-Stephan-Str.“ und „SW2111 – Geländeauffüllung Busbahnhof/Heinrich-von-Stephan-Str.“ aufgeführten Altablagerungen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB im Flächennutzungsplan als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ nachrichtlich gekennzeichnet.

8 Planungs- und Standortalternativen

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

Nutzungsalternativen wären aufgrund der innenstädtischen Lage des Plangebiets grundsätzlich denkbar. Restriktionen für Alternativnutzungen sind jedoch insbesondere die hohen Lärmeinwirkungen im Plangebiet durch den angrenzenden Europaring sowie die östlich am Plangebiet vorbeiführende Bahnstrecke. Es bestanden in einem frühen Planungsstadium Überlegungen zur Ansiedlung von allgemeinen Wohnnutzungen. Von der Zulassung allgemeiner Wohnnutzungen wurde jedoch insbesondere aufgrund der hohen Lärmeinwirkungen im Plangebiet abgesehen, da insbesondere durch diese Faktoren die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet nicht möglich ist. Sondernutzungen in Form von großflächigen Einzelhandelsnutzungen kommen ebenfalls nicht Betracht, da das Plangebiet nicht im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Leverkusen liegt und der Umfang der Einzelhandelsnutzungen stark begrenzt werden soll.

Es handelt sich um die Überplanung eines vorhandenen innerstädtischen Standortes. Der Standort ist durch Gebäude sowie Erschließungsanlagen nahezu vollständig überbaut. Aufgrund der bevorstehenden Nutzungsaufgabe des Postverteilerzentrums ergeben sich keine Standortalternativen.

Es ist zu erwarten, dass sich die Situation im Plangebiet im sogenannten Nullfall (ohne Durchführung der Planung) nicht wesentlich verändern würde. Bei Nichtdurchführung der Planung würden voraussichtlich andere, im Außenbereich befindliche Flächen in Anspruch genommen werden, um die geplanten Nutzungssegmente zu errichten. Somit wird den Grundsätzen der Reduktion der Flächeninanspruchnahme sowie der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die 21. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für den Teilbereich „Postgelände" in Wiesdorf der Stadt Leverkusen werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der Bebauungspläne V 36/I und Nr. 243/I geschaffen.

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

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GE*) für das gesamte Plangebiet vor.

Durch die Planung wird die Aufwertung bislang mindergenutzter Flächen im Bereich des Postgeländes in Wiesdorf – ein bislang städtebaulich wenig attraktiver Bereich unmittelbar südlich des Bahnhofes Leverkusen-Mitte – bauleitplanerisch vorbereitet. Das Plangebiet stellt das wichtigste Entrée in die City Leverkusen dar und soll daher baulich neugeordnet und aufgewertet werden. Zusammen mit der Neugestaltung des Bahnhofsgebäudes und des ZOB soll hiermit ein städtebaulich attraktiver Eingang in die City Leverkusen entstehen. Die Planrealisierung führt zu einer erheblichen Aufwertung der städtebaulichen Attraktivität am Stadteingang Wiesdorf.

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

9.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die geplante Entwicklung und die im Plangebiet angestrebten Nutzungen werden zusätzliche Verkehre erzeugt. Die Auswirkungen der Verkehrserhöhung wurden in einem Verkehrsgutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 243/I und V36/I unter Berücksichtigung weitere Flächenentwicklungen im Stadtteil Wiesdorf (MontanusQuartier, City C) untersucht.

Weiterhin wurde zum Bebauungsplan V 36/I ein Mobilitätskonzept mit dem Ziel der Reduktion des MIV-Aufkommens erstellt. Im Mobilitätskonzept werden alternative Verkehrsangebote und

Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Bereich des MIV dargestellt. Die Maßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I bzw. im zugehörigen Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt. Die Ergebnisse des Mobilitätskonzeptes bilden die Grundlage für die Verkehrsuntersuchung.

Insgesamt kommt die o.g. Verkehrsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass „die städtebauliche Entwicklung in Wiesdorf aus verkehrlicher Sicht möglich ist, wenn im Sinne eines schrittweisen Vorgehens städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen koordiniert durchgeführt werden. Zudem zeigt sich, dass es sinnvoll bzw. notwendig ist, die vorgeschlagenen verkehrlichen Maßnahmen an den Zielen des Mobilitätskonzeptes [zum Bebauungsplan V 36/I] zu orientieren. So werden zur Optimierung des Verkehrs in Wiesdorf die Radpendlerroute Opladen – Wiesdorf – Köln, eine Umweltspur im Zuge der Rathenaustraße/Gustav-Heinemann-Straße und Schritte zu einem „verkehrsreduzierten“ und fußgängerfreundlichen Wiesdorf vorgeschlagen.“[9] Die Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I werden verbindlich geregelt. Die weitergehenden gesamtstädtischen Mobilitätsziele der Stadt zur schrittweisen Reduzierung des Kfz-Verkehrs bzw. Anpassung des Modal-Split, werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung nur für die jeweiligen Planvorhaben berücksichtigt, nicht jedoch für den allgemeinen Verkehr.

9.3 Verkehrslärmschutz in der Umgebung

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde auf Basis der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens ein Lärmgutachten erstellt, in dem auch die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung des Plangebiets untersucht und betrachtet.

Die Auswirkungen der Planung auf den Immissionsschutz werden im Umweltbericht dargestellt. Lärmkonflikte innerhalb des Plangebiets werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Soweit Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich sind, können diese verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden. Nachfolgend erfolgt nur die Darstellung der planerischen Abwägung zum Umgang mit Lärmkonflikten in Bereichen außerhalb des Plangebiets, für die auf Ebene des Bebauungsplans keine Festsetzungen getroffen werden können.

Ergebnis des Gutachtens ist, dass sich in der Umgebung des Plangebiets an Wohngebäude im Bereich des Siebelplatzes aufgrund der planbedingten Verkehrszunahme Pegelerhöhungen ergeben, die die kritischen Lärmwerte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht (Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung) überschreiten. Die Überschreitungen ergeben sich sowohl im Prognose-Null als auch Prognose-Planfall.

Die rechnerisch geringfügigen Pegelerhöhungen liegen deutlich unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1-2 dB(A) und können bei Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe hingenommen werden (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 30.05.2017).

Perspektivisch ist aufgrund des gesamtstädtischen Mobilitätskonzeptes insgesamt von einer Verringerung des Kfz-Verkehrs in Wiesdorf-Süd auszugehen. Der vorhabenbezogene Bebauungs-

9 ISAPLAN (26.04.2021): Verkehrsuntersuchung der Bebauungspläne Wiesdorf-Süd, Leverkusen, S. 77.

plan V 36/I trägt dazu bereits bei, indem für das geplante Vorhaben ein entsprechendes Mobilitätskonzept bereits verbindlich umzusetzen ist. Außerdem besteht mit dem neuen signalisierten Knoten im Plangebiet die Option, mit dieser den Zulauf zum Knoten B8/Manforter Straße zu steuern und zu drosseln. Durch eine entsprechende Verstetigung des Verkehrsflusses kann auch hier eine praktische Verbesserung für die Anwohner am Siebelplatz erreicht werden.

Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Rahmenplans „Postgelände Leverkusen-Wiesdorf“ und der hier maßgeblichen bereits vorhandenen Verkehrslärmvorbelastung sowie vor dem Hintergrund der vorgenannten perspektivische zu erwartenden und praktischen Verbesserung der Situation wird daher die geringfügige Lärmzunahme um höchstens 0,4 dB(A) in wenigen Dachgeschossräumen sowie an einem Immissionsort im 1. OG nach den o. g. Maßstäben des OVG Nordrhein-Westfalen ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen als vertretbar angesehen.

9.4 Auswirkungen auf die Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung

In der Heinrich-von-Stephan-Straße sind sämtliche Leitungen der technischen Infrastruktur sowie der Ver- und Entsorgung vorhanden. Im Rahmen der Verlegung der Heinrich-von-Stephan-Straße in Folge der Planfeststellung zum RRX wurden diese ebenfalls zum Teil in die Heinrich-von-Stephan-Straße und zum Teil in den entlang des Europarings/B8 verlaufenden Radweg verlegt.

Auf Grundlage bereits erfolgter Abstimmung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans V 36/I mit den Versorgungsträgern ist davon auszugehen, dass aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und der vorhandenen Nutzungen alle notwendigen Ver- und Entsorgungsmedien in ausreichender Dimension vorhanden sind.

Für den nördlichen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung wurde zudem eine Überflutungsprüfung im Falle eines 100-jährlichen Regenereignisses erbracht.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I für das südlichen Plangebiet sind die Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen abzustimmen.

Telekommunikationsleitungen und Richtfunkverbindungen

Im Plangebiet verlaufen Richtfunkverbindungen sowie Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Die Leitungen sind zur Umsetzung der Planung zu verlegen. Die Machbarkeit der Verlegung der Leitungen wurde mit dem zuständigen Versorgungsträger im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan V 36/I abgestimmt. Nach Angaben der Betreiber sind die zu Beginn der Planung noch betroffenen Richtfunkverbindungen nicht mehr betroffen.

9.5 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen erfolgt eine Gliederung des Stadtgebietes innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände in zwei Planungszonen. Für diese Planungszonen wurden Nutzungs- und Schutzkonzepte aufgestellt.

Das Plangebiet liegt in der Planungszone 2 des angemessenen Sicherheitsabstands zum CHEMPARK Leverkusen.

Eine Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen (z. B. Wohnen, Einzelhandel oder soziale Infrastruktur) in Planungszone 2 ist u. a. grundsätzlich dann möglich, wenn sich durch die Neuansiedlung keine signifikante Erhöhung der von einem möglichen Störfall betroffenen Personenanzahl ergibt und wenn sozio-ökonomische Faktoren in Form städtebaulicher Belange hierfür ausschlaggebend sind.

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung von MK in GE* ergibt sich grundsätzlich keine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber den Folgen eines Störfalls. Im Gegenteil entfallen durch die geänderte Darstellung potenzielle Entwicklungsmöglichkeiten sensibler Nutzungen, wie z. B. Wohnen oder großflächige Einzelhandelsbetriebe. Die Auswirkungen der geplanten städtebaulichen Entwicklung können daher nur anhand der im Bebauungsplan konkret festgelegten Nutzung erfolgen,

Zum Bebauungsplan V 36/I wurde daher ein Seveso-Gutachten erstellt, in dem die Veränderung der Anzahl der von einem möglichen Störfall betroffenen Personen bewertet wurden. Der Untersuchungsraum des Seveso-Gutachtens zur vorliegenden Planung umfasst auch den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 243/I, d.h. die gesamte Entwicklung nach dem städtebaulichen Rahmenplan „Postgelände Leverkusen-Wiesdorf“.

Die kürzeste Entfernung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 243/I zur Grenze des Betriebsbereichs des CHEMPARK Leverkusen im Sinne des Gesamtstädtischen Seveso-II-Konzepts der Stadt Leverkusen beträgt im Südwesten an der Manforter Straße ca. 300 m. Die größte Entfernung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 243/I beträgt diesbezüglich im Nordosten ca. 680 m.

Gemäß dem technischen Gutachten[10], welches dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzepts der Stadt Leverkusen zugrunde liegt, ergibt sich die Umhüllende der angemessenen Sicherheitsabstände aus verschiedenen Störfallszenarien unterschiedlicher Betriebsbereiche im Sinne der 12. BImSchV.

In Bezug auf die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 243/I handelt es sich im nördlichen Bereich des CHEMPARK um relevante Störfallszenarien im Hinblick auf eine Freisetzung von Chlor und Chlorwasserstoff.

Die kürzesten Entfernungen der Freisetzungsquellen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 243/I (im Südwesten an der Manforter Straße) betragen für:

Chlor	ca. 900 m (angemessener Sicherheitsabstand 1.300 m)
Chlorwasserstoff	ca. 520 m (angemessener Sicherheitsabstand 750 m)

Alle übrigen Stoffe und Szenarien werden als nicht relevant angesehen.

Aus einer Berechnung im Hinblick auf ein räumlich näher am CHEMPARK und zwischen CHEMPARK und Postgelände gelegenen Untersuchungsgebiets hat sich ergeben, dass der ERPG-3-

10 TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (2015): Technisches Gutachten Einzelfallbetrachtungen nach dem Leitfaden KAS-18 für Betriebsbereiche im Stadtgebiet Leverkusen. Revision 0.1 vom 29.01.2015., Berlin.

Wert[11] für Chlor noch auf dem Gelände des CHEMPARK unterschritten wird. Hinsichtlich Chlorwasserstoff wird der ERPG-3-Wert außerhalb des CHEMPARK unterschritten, aber räumlich deutlich vor dem Gebiet des betrachteten Bebauungsplans Nr. 243/I. Daraus kann für den Geltungsbereich des hier betrachteten Bebauungsplans Nr. 243/I geschlossen werden, dass die ERPG-3-Werte für die genannten Stoffe im Plangebiet nicht erreicht bzw. nicht überschritten werden.

Methodik[12]

Zur Bewertung der Auswirkungen eines Störfall-Ereignisses werden die aufgrund der Gebietsnutzungen maximal gleichzeitig anwesenden Personen anhand der geplanten Nutzungen (Büronutzungen beispielsweise auch differenziert nach ihrer Publikumsintensität) prognostiziert und im Weiteren unter Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen die Anzahl der betroffenen Personen abgeleitet. Das kollektive Risiko (Anzahl der betroffenen Personen) wird dabei ermittelt aus der absoluten Zahl der anwesenden Personen, die sich zum Zeitpunkt des betrachteten Störfall-Ereignisses in der Auswirkungszone aufhalten und dem Grad der Betroffenheit von Personen unter Berücksichtigung von vorhandenen und potenziellen Schutzmaßnahmen.

Kollektivrisiko = Anzahl der betroffenen Personen

= Anzahl anwesender Personen x Grad der Betroffenheit

Der Grad der Betroffenheit ergibt sich unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen aus der gutachterlichen Bewertung des Schutzniveaus für das jeweilige Objekt bzw. Gebiet

Die Grundlage bilden dabei drei Bewertungsstufen:

- „niedrig“: Bewertungsspanne 0-20 % Schutzgrad
- „mittel“: Bewertungsspanne 20-80 % Schutzgrad – nicht belegt
- „hoch“: Bewertungsspanne 80-100 % Schutzgrad

Betrachtungsfälle

Unter Ansatz dieser Methodik wurden ein Ist-Zustand sowie ein Prognose-Nullfall und ein Prognose-Planfall betrachtet und bewertet.

Im Ist-Zustand ist in dem danach maßgeblichen Betrachtungsfall im Untersuchungsraum des Seveso-Gutachtens von 2.323 gleichzeitig anwesenden Personen auszugehen. Unter Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen (im Fall von Baugenehmigungen mit Seveso-Schutzkonzept) ergeben sich 1.815 von den Auswirkungen eines Störfalls im CHEMPARK Leverkusen betroffene Personen.

---

11 ERPG-3 Wert (Emergency Response Planning Guideline) – Definition des Beurteilungswerts= Die maximale luftgetragene Konzentration, bei der davon ausgegangen wird, dass unterhalb dieses Wertes beinahe sämtliche Personen bis zu einer Stunde lang exponiert werden könnten, ohne dass sie unter lebensbedrohenden gesundheitlichen Auswirkungen oder Symptomen leiden bzw. solche entwickeln.

12 TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (14.09.2022): Seveso-Betrachtung zum Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ in Leverkusen, Köln, S. 35 ff.

Im Prognose-Nullfall können sich aufgrund der möglichen baulichen oder nutzungsbezogenen (Weiter-)Entwicklung auf Grundstücken im Untersuchungsraum (Neubau des Bahnhofsgebäude Leverkusen-Mitte, Entwicklung anhand der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 114/74 und Nr. 122a/I) ohne Durchführung der Planung insgesamt ca. 2.430 gleichzeitig anwesende Personen ergeben. Zusammen mit den rund 1.460 gleichzeitig anwesenden Personen der gegenüber dem Ist-Zustand unveränderten Nutzungen ergeben sich ca. 3.890 gleichzeitig anwesende Personen im Untersuchungsraum.

Somit kann sich auch ohne die vorliegende städtebauliche Planung eine erhebliche Erhöhung der Personenzahl im Plangebiet gegenüber dem im Seveso-Gutachten beschriebenen Ist-Zustand mit ca. 2.320 Personen ergeben. Gleichwohl wären auch in diesem Fall im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren objektbezogene Seveso-Schutzkonzepte zur Risikominimierung zu erstellen, welche Bestandteil der Baugenehmigung würden. Da Art und Umfang etwaiger zukünftiger Schutzmaßnahmen nicht bekannt sind, lässt sich aber eine vergleichbare Anzahl der betroffenen Personen entsprechend dem Ist-Zustand bzw. dem Prognose-Planfall nicht ableiten.

Im Prognose-Planfall unter Berücksichtigung einer vollständigen baulichen Entwicklung nach dem Rahmenplan „Postgelände Leverkusen-Wiesdorf“ im Bereich der sich in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 243/I und V 36/I ist im Untersuchungsraum des Seveso-Gutachtens von 5.478 gleichzeitig anwesenden Personen auszugehen. Unter Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen ergeben sich 1.914 betroffene Personen. Dabei wird berücksichtigt, dass die neuen Nutzungen im Geltungsbereich der zukünftigen Bebauungspläne V 36/I und Nr. 243/I über entsprechende objektbezogene Seveso-Schutzkonzepte verfügen werden. Zugleich wird für die bestehenden Nutzungen im Untersuchungsgebiet davon ausgegangen, dass diese im Wesentlichen keine Seveso-Schutzkonzepte haben werden (lediglich Grundschutz) und sich dies zunächst auch nicht ändern wird, da die Gebäude und Nutzungen Bestandsschutz haben

Demnach erhöhen sich durch die Planung zwar die städtebauliche Nutzungsdichte und die Anzahl der potenziell gleichzeitig anwesenden Personen erheblich. Gegenüber dem Ist- Zustand verhält sich die Anzahl der i. S. d. gutachterlichen Bewertung betroffenen Personen dennoch nahezu gleich, da in Folge der Neubebauung gegenüber dem Bestand bauliche, technische und organisatorische Schutzmaßnahmen umgesetzt werden müssen.

Gemengelage

Der Untersuchungsraum liegt in der Planungszone 2, in der schutzbedürftige Nutzungen bereits vorhanden sind.

Räumlich befinden sich schutzbedürftige Nutzungen bereits heute näher an den Betriebsbereichen als die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen des zu betrachtenden Gebietes. Schutzbedürftige Nutzungen sind zudem bereits heute im Plangebiet anzutreffen.

Aufgrund der bestehenden Gemengelage zwischen schutzbedürftigen Nutzungen im direkten Umfeld des CHEMPARKs und dem Betriebsbereich des CHEMPARKs Leverkusen, zu der auch das vorliegende Plangebiet zu zählen ist, wird keine neue Gemengelage geschaffen.

Risikoerhöhung

Die Zahl der betroffenen Personen (Grad der Betroffenheit) im Prognose-Planfall verhält sich gegenüber dem Ist-Zustand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I nahezu gleich. Im Hinblick auf den gewählten Ansatz zur Risikobetrachtung ist durch die Planung nicht mit einem Anstieg des Unfallrisikos oder einer Verschlimmerung der Unfallfolgen bei einem Seveso-Störfall zu rechnen.

Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der Auswirkungen

Auf der Ebene des Bebauungsplans V 36/I erfolgt eine Minimierung des Risikos durch die Steuerung der Art der baulichen Nutzung. Art und Umfang der sensiblen Nutzungen werden – unter Berücksichtigung der angestrebten Belebung des Plangebiets – beschränkt. Beispielsweise werden sensible Nutzungen, wie Wohnnutzungen oder Veranstaltungsstätten, nicht zugelassen. Einrichtungen mit höherem Besucherverkehr, wie z. B. Einzelhandel oder Gastronomie, werden flächenmäßig beschränkt und sind hinsichtlich ihres Sortiments i.W. auf die quartiersbezogene (Nah-)Versorgung beschränkt, d. h. auf einen Kundenkreis der sich ohnehin im Plangebiet oder im dem näheren Umfeld aufhält. Auch dürfen Konferenz-, Gast- und Aufenthaltsräume der Beherbergungsbetriebe nur den eigenen Übernachtungsgästen und Beschäftigten zur Verfügung stehen. Bestimmte, publikumsintensive Vergnügungsstätten werden nur als Ausnahme zugelassen, sodass hierfür eine weitergehende Seveso-Prüfung erforderlich wäre.

Zum Schutz vor Folgen von Störfällen im benachbarten CHEMPARK Leverkusen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans V 36/I bei allen Vorhaben technische/bauliche sowie organisatorische Schutzmaßnahmen umzusetzen, die zwingend durch objektbezogene Seveso-Schutzkonzepte in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren und an die konkrete Nutzung anzupassen sind.

Entsprechende Festsetzungen müssen auch im Bebauungsplan Nr. 243/I getroffen werden.

Städtebauliche und sozio-ökonomische Abwägung

Der Art. 13 Abs. 1 der Seveso-III-Richtlinie, in deutsches Recht umgesetzt in § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz verlangt die langfristige Wahrung angemessener Sicherheitsabstände zwischen Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG („Störfallbetriebe“) und schutzbedürftigen Nutzungen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands zum CHEMPARK Leverkusen und dort in der Planungszone 2 des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes. Eine Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen in Planungszone 2 ist u. a. grundsätzlich dann möglich, wenn städtebauliche und sozio-ökonomische Faktoren hierfür ausschlaggebend sind und sich durch die Neuansiedlung keine signifikante Erhöhung der von einem möglichen Störfall betroffenen Personenanzahl ergibt.

Zur angedachten Entwicklung des ehemaligen Postgeländes an der Heinrich-von-Stephan-Straße werden u. a. folgende städtebauliche und sozio-ökonomische Faktoren in Form städtebaulicher Belange benannt, die auf der Grundlage des Belangekatalogs des § 1 Abs. 6 BauGB beruhen[13]:

- Das Zentrum Wiesdorf soll als Stadtzentrum gestärkt und der Stadtteil in sozialer Hinsicht stabilisiert werden. Dazu wurde das Integrierte Handlungskonzept Leverkusen-Wiesdorf (|nHK Wiesdorf) aufgestellt. Die Entwicklung des Postgeländes ist eines der darin aufgeführten Projekte zur Aufwertung des Stadtteils.
- Durch die städtebauliche Neuordnung und Gestaltung des derzeit minder genutzten Geländes und die damit einhergehende Verdichtung und Nutzungsintensivierung wird ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet.
- Die Schaffung einer repräsentativen, städtebaulich attraktiven Bebauung im Bereich der Entwicklungsfläche an einem der wichtigsten Stadteingänge hat eine hohe Bedeutung für die Stadtentwicklung.
- Mit der Umnutzung und Umgestaltung des Postgeländes können Synergien zum Standort „City C“ und der Wiesdorfer City entstehen.
- Durch die Ansiedlung von Bürogebäuden und ergänzenden Nutzungen, wie Dienstleistungen, kann in Leverkusen Wiesdorf eine Vielzahl (qualifizierter) Arbeitsplätze geschaffen werden.
- Die im Auftrag der Stadt Leverkusen erstellte Hotelmarktstudie bescheinigt einen Bedarf an bis zu zwei weiteren zeitgemäßen Hotels an den potenziellen Standorten Wiesdorf und Opladen.

Sozioökonomische Faktoren im Hinblick auf die Situation um den CHEMPARK und die Dynamit Nobel GmbH finden sich im gesamtstädtischen Seveso-ll-Konzept der Stadt Leverkusen[14] wieder. Wenn auch das hier zu betrachtende Vorhaben nicht explizit im gesamtstädtischen Seveso-ll-Konzept der Stadt Leverkusen aufgeführt ist, so sprechen diese städtebaulichen Belange und sozioökonomischen Faktoren für die angedachte Planung.

Das Ergebnis der Risikobetrachtung zeigt, dass sich die Zahl der betroffenen Personen (Grad der Betroffenheit) in der Plan-Situation gegenüber der Ist-Situation nahezu gleich verhält.[15] Die Ansiedlung der geplanten Nutzungen im Plangebiet ist somit unter Einhaltung der genannten sozioökonomischen Faktoren und der nahezu gleichbleibenden Zahl der betroffenen Personen grundsätzlich möglich.

---

13 TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (14.09.2022): Seveso-Betrachtung zum Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ in Leverkusen, Köln.

14 TÜV Rheinland (11.08.2015): Gesamtstädtisches Gutachten der Stadt Leverkusen. Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (Seveso-II-Konzept), Köln, Kapitel 5.3.2.

15 TÜV Rheinland (14.09.2022): Seveso-Betrachtung zum Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ in Leverkusen, Köln.

Schließlich hat die Planung auch keine negativen Auswirkungen auf die unternehmerischen Belange der Nutzungen und Betriebe im CHEMPARK. Zum einen, da sich durch die Planung keine Risikoerhöhung gegenüber dem vorhandenen Zustand ergibt. Zum anderen, da durch die Planung keine schutzbedürftigen Nutzungen näher an den Chempark heranrücken.

TEIL B - UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist es, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der neuen städtebaulichen Rahmenplanung (s. Kap. A 4.7~~4.6~~) im Bereich des Postgeländes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird parallel zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ aufgestellt. Für einen weiteren Teilbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“.

Beschreibung der Darstellungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der 21. Änderung als Kerngebiet (MK) dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans sieht eine Darstellung des gesamten Geltungsbereichs als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) vor.

Standort des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet in Leverkusen-Wiesdorf präsentiert sich im nördlichen Teilbereich als städtebaulich wenig attraktiver Bereich unmittelbar südlich des Bahnhofs Leverkusen-Mitte und des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB). Die aus der ehemaligen Deutschen Bundespost hervorgegangenen Unternehmen der Deutschen Post AG/DHL, der Deutschen Telekom AG und der Deutschen Postbank AG sind weiterhin mit ihren Filialen und logistischen sowie fernmeldetechnischen Einrichtungen im Plangebiet ansässig. 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 allerdings als minder- und nicht mehr zeitgemäß genutzt dar.

Gleichzeitig liegt das Postgelände – vom Bahnhof Leverkusen-Mitte mit dem ZOB kommend – in südlicher Nachbarschaft zum wichtigsten Entrée der „City Leverkusen“. Passanten, die die Leverkusener City als zentralen Einkaufs- und Dienstleistungsstandort aufsuchen, werden dort künftig ein neu errichtetes Bahnhofsgebäude und einen neu gestalteten attraktiven ZOB mit weiteren Mobilitätsangeboten (z. B. Radstation) als Folgemaßnahmen der RRX-Umbaumaßnahmen vorfinden. Ohne eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Postgeländes werden der Stadteingang und das Stadtbild vom Bahnhof bzw. der Bahnstrecke aus aber weiterhin erheblich in ihrer Attraktivität beeinträchtigt.

Südlich an das Postgelände schließen sich mit der Deutschen Rentenversicherung und der Agentur für Arbeit einschließlich eines Jobcenters öffentliche Einrichtungen an, welche beide in viergeschossiger Bauweise und mit Tiefgaragen errichtet sind.

Westlich des Plangebiets schließen sich die Verkehrsflächen des Europarings/B8 an und östlich die der Heinrich-von-Stephan-Straße sowie die Bahnstrecke Köln – Hamm (Westf.). Südlich befindet sich u. a. ein Hotel an der Manforter Straße.

Der Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplans „Wiesdorf – Postgelände“ (Plangebiet) befindet sich im Stadtteil Leverkusen-Wiesdorf, Stadtbezirk I und umfasst eine Fläche von ca. 3 ha.

Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden/Fläche

Bei den im Plangebiet vorhandenen Flächen handelt es sich innerstädtische gelegene Flächen, die bereits erschlossen und baulich genutzt sind. Durch die Planung ergeben sich keine neuen Eingriffe und somit keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Es handelt sich um eine Planung der Innenentwicklung. Eine erstmalige Inanspruchnahme von Flächen findet nicht statt.

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.

Es erfolgt jeweils eine verbal-argumentative Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele durch die Änderung der Darstellung von Kerngebiet (MK) in eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) für den gesamten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.

Sofern vorhanden, werden die wesentlichen Ergebnisse aus den Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I wiedergegeben. Sofern die Gutachten auch Aussagen für den südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs treffen, werden diese hier ebenfalls wiedergegeben (sog. „Abschichtung von unten nach oben“, vgl. § 1 Abs. 4 S. 5 BauGB). Liegen für den südlichen Teilbereich keine Gutachten vor, erfolgt gegebenenfalls ein Analogieschluss.

1.2.1 Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele

§ 1 BNatSchG[16]/§ 10 LNatSchG[17]	**Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und- Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.**
§ 1a Abs. 3 BauGB/ § 18 Abs. 2 BNatschG	**Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.**
§ 14 ff. BNatSchG	**Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele durch die Änderung der Darstellung von MK in GE* erfolgt für den gesamten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung verbal-argumentativ.

Für den nördlichen Teilbereich (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe hierzu: Umweltbericht Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“)) liegt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vor[18]. Das Ergebnis der Bilanzierung wird zusammenfassend dargestellt.

§ 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 Flächennutzungsplans 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.**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele durch die Änderung der Darstellung von MK in GE* erfolgt für den gesamten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung verbal-argumentativ.

Für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 243/I sowie den Bebauungsplan V 36/I (siehe hierzu: Umweltbericht Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“)) liegt eine Artenschutzprüfung der

16 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).
17 Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatschG NRW).
18 FSWLA Landschaftsarchitekten GmbH (27.09.2022): Eingriffs-/-Ausgleichsbilanzierung, Düsseldorf.

Stufe I[19] und der Stufe II[20] unter Berücksichtigung der VV-Artenschutz[21] sowie des Methodenhandbuchs zur Artenschutzprüfung in NRW[22] vor. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zusammenfassend wiedergegeben.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB	**Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG.**
§ 20 ff. BNatSchG/§ 35 ff LNatSchG	**Schutzgebiete und -objekte/Biotopverbund.**
§ 30 BNatSchG /§ 42 LNatSchG	**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/§ 1 LBodSchG[23]	**Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen; Möglichkeiten der Innenentwicklung.**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele durch die Änderung der Darstellung von MK in GE* erfolgt für den gesamten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung verbal-argumentativ.

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.

---

19 Faunistik und Umweltplanung – Mechtild Höller (30.09.2019): Bebauungsplanverfahren Heinrich-von-Stephan-Straße in Leverkusen – hier: Artenschutzprüfung Stufe I bzgl. planungsrelevanter Arten – Ergänzung September 2019; Leverkusen.

20 Faunistik und Umweltplanung – Mechtild Höller (März 2020): Bebauungsplanverfahren Heinrich-von-Stephan-Straße in Leverkusen – Artenschutzprüfung Stufe II hinsichtlich Fledermäuse und Gebäudebrüter; Leverkusen.

21 Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2010): Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz); Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010, - III 4 - 616.06.01.17 – i in der Fassung der 1. Änderung vom 06.06.2016.

22 Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MKULNV) Nordrhein-Westfalen (2017): „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen – Bestandserfassung und Monitoring. Bearb. FÖA Landschaftsplanung GmbH Trier (M. Klußmann, J. Lüttmann, J. Bettendorf, R. Heuser) & STERNA Kranenburg (S. Sudmann) u. BÖF Kassel (W. Herzog). Schlussbericht zum Forschungsprojekt des MKULNV Nordrhein-Westfalen Az.: III-4 - 615.17.03.13.

23 Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG).

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	**Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Fläche und Boden.**
§ 1 BBodSchG[24]/§ 1 BBodSchV[25]	**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.**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele durch die Änderung der Darstellung von MK in GE* erfolgt für den gesamten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung verbal-argumentativ.

Für das Plangebiet sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die Altablagerungen „SW2026 - Wiesdorf-Süd (Verfüllung Heinrich-von-Stephan-Str.“ und „SW2111 - Geländeauffüllung Busbahnhof/Heinrich-von-Stephan-Str.“ ausgewiesen.

Ausweislich der vorliegenden Untersuchungsbefunde[26], wurden im Bereich der vorgenannten Altablagerungen an Auffüllungsböden gebundene, erhöhte bis deutlich erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt.

Eine Gefährdung des Menschen durch die an die Auffüllungsböden gebundenen Bodenverunreinigungen über den Wirkungspfad Boden-Mensch ist bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (gewerbliche Nutzung, Oberflächenversiegelungen) nicht zu besorgen. Während bei der Altablagerung SW2111 eine potentielle Gefährdung des Grundwassers über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf Grundlage der vorliegenden Befunde ebenfalls nicht zu besorgen ist, kann nach derzeitigem Kenntnisstand bei der Altablagerung SW2026 eine potentielle Grundwassergefährdung nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Unbeschadet der bei der Altablagerung SW2026 noch zu klärenden potentiellen Gefährdung des Grundwassers sind bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Nutzungsänderungen, Entsiegelungen, Bodeneingriffen etc., die lokal festgestellten erhöhten bis deutlich erhöhten Schadstoffgehalte sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Art und Umfang der konkret erforderlichen Einzelmaßnahmen sind in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen mit dem Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), frühzeitig abzustimmen und festzulegen.

Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

---

24 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).

25 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

26 GFM Umwelttechnik (10.01.2020): Bodenuntersuchung zum B-Plan „Entwicklung Postgelände“ in Leverkusen-Wiesdorf; Wesseling.

1.2.4 Schutzgut Wasser

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und e) BauGB	**Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser.**
§ 1 WHG[27]/LWG NRW[28]	**Schutz und Bewirtschaftung der Gewässer.**
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 78 WHG	**Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge.**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele durch die Änderung der Darstellung von MK in GE* erfolgt für den gesamten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung verbal-argumentativ.

Oberflächengewässer sowie gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete 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.**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele durch die Änderung der Darstellung von MK in GE* erfolgt für den gesamten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung verbal-argumentativ.

Für den nördlichen Teilbereich (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I (siehe hierzu: Umweltbericht Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“)) erfolgt eine Beschreibung der geplanten Entwässerung, insbesondere bezüglich des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Regenwasser. Weiterhin wurde zum Bebauungsplan V 36/I eine Überflutungsprüfung[29] zur Bemessung der Entwässerungsanlage im Falle eines Starkregenereignisses (100-jährliches Ereignis/Starkregen) erstellt.

§ 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/§ 35 LWG	**Wasserschutzgebiete.**
§ 53 WHG/§ 36 LWG	**Heilquellenschutzgebiete.**

Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

27 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz).
28 Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz).
29 ISA-Plan (17.08.2022): BP V 36/1 „Wiesdorf – westl. Heinrich-von-Stephan-Str.-/-nördliches Postgelände“ in Leverkusen – Bericht zur Überflutungsprüfung, Leverkusen.

1.2.5 Schutzgut Klima und Luft

§ 1 Abs. 5 BauGB/BNatSchG/LNatSchG	**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.**
§ 13 Abs. 1 KSG	**Berücksichtigung des Klimaschutzes in der Planung.**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele durch die Änderung der Darstellung von MK in GE* erfolgt für den gesamten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung verbal-argumentativ. Dabei wird auch die Klimafolgenanpassung berücksichtigt.

Der Luftreinhalteplan der Stadt Leverkusen[30] wird im Umweltbericht herangezogen.

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/§ 10 LNatSchG	**Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele durch die Änderung der Darstellung von MK in GE* erfolgt für den gesamten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung verbal-argumentativ.

Für den nördlichen Teilbereich (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I (siehe hierzu: Umweltbericht Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“)) sowie für den südlichen Teilbereich des Plangebiets werden die Auswirkungen basierend auf der örtlichen Bestandsaufnahme zusammenfassend dargestellt.

30 Bezirksregierung Köln (01/2020): Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Leverkusen, Köln.

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[31]	**Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele durch die Änderung der Darstellung von MK in GE* erfolgt für den gesamten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung verbal-argumentativ.

Lärm

Für den nördlichen Teilbereich (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I (siehe hierzu: Umweltbericht Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“)) liegt ein Lärmgutachten[32] vor.

Das Lärmgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I beinhaltet bezüglich der planbedingten Verkehrslärmerhöhungen an Straßen in der Umgebung des Plangebiets auch eine Gesamtbetrachtung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aller geplanten Nutzungen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.

Zudem wurden im Rahmen des Gutachtens die möglichen Auswirkungen durch Gewerbelärmimmissionen, welche u. a. von dem benachbarten Gelände des CHEMPARK Leverkusen auf den nördlichen Teilbereich des Plangebiets einwirken, untersucht. Dabei wurden auch zwei Immissionsorte für den südlichen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung betrachtet.

Die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens werden zusammenfassend dargestellt.

Nach Abstimmung mit dem städtischen Fachbereich 32 (Fachbereich Umwelt) enthält der Lärmaktionsplan im Bereich des Plangebiets keinen Lärmhotspot. Es werden keine Maßnahmen vorgeschlagen. Insofern ist der Lärmaktionsplan für den Bereich nicht relevant.

Erschütterungen

Aufgrund der räumlichen Nähe zur westlich gelegenen Bahnstrecke wurde für den nördlichen Teilbereich (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I (siehe hierzu:

31 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

32 Accon GmbH (18.08.2022): Schalltechnisches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße-/-nördliches Postgelände, Köln.

Umweltbericht Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“)) ein Erschütterungsgutachten[33] erstellt. Gegenstand des Gutachtens sind die Ermittlung und Beurteilung von Erschütterungen und sekundärem Luftschall auf die geplante Bebauung unter Berücksichtigung des Neubaus des Gleises des Rhein-Ruhr-Express (RRX).

Die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens werden zusammenfassend dargestellt.

Luftschadstoffe

Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen durch verkehrliche Luftschadstoffe sind aufgrund der Strukturen im Plangebiet sowie der geplanten Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung des Bestands nicht zu erwarten. Nähere Untersuchungen hierzu werden nicht als erforderlich angesehen.[34]

Hinsichtlich gewerblicher Luftschadstoffe wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I gutachterlich überprüft, ob die zulässigen Gebäudehöhen einen Einfluss auf die Ableithöhen der Emissionsquellen im CHEMPARK haben.[35]

Lärm- und Staubemissionen während der Bauphase

Die Auswirkungen durch Lärm- und Staubemissionen im Zusammenhang mit dem Abbruch von Gebäuden bzw. in der Bauphase werden verbal-deskriptiv beschrieben und bewertet. Da die Realisierung in zeitlich aufeinander folgenden Bauabschnitten zu rechnen ist, ist für die jeweiligen Zeiträume mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Eine nähere Betrachtung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Elektromagnetische Felder

Im Plangebiet befindet sich ein Fernmeldeturm auf dem Grundstück der Deutschen Telekom AG. Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wurde geprüft, welche Anforderungen die geplante Bebauung in Bezug auf den Fernmeldeturm erfüllen und zwischenzeitlich auf Basis einer aktualisierten Standortbescheinigung ermittelt. muss. Zum Schutz vor elektromagnetischer Strahlung dürfen in einem Radius von 30 m um den Mittelpunkt des Fernmeldeturms keine Gebäude errichtet werden, die höher als 17 m sind. Bei der Festlegung des Radius wurden dabei noch Anbaureserven berücksichtigt. Die Vorgaben sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und umzusetzen. Ein Erfordernis zur Begutachtung wird nicht gesehen.

33 Accon GmbH (19.09.2022): Erschütterungstechnisches Prognosegutachten und Abschätzung der sekundären Luftschallimmissionen für Gebäude im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 36/1 „Wiesdorf – westlich Heinrich -von-Stephan-Straße -/- nördliches Postgelände“ Rahmenplanung „POSTGELÄNDE“ Leverkusen-Wiesdorf, Greifenberg.

34 Stellungnahme des Fachbereichs 32 vom 23.12.2019 zum Bebauungsplan Nr. 243/I bzw. V 36/i.

35 Peutz Consult (11.4.2023): Untersuchung des Bauvorhabens „Wiesdorf – westlich der Heinrich-von-Stefan-Straße / nördliches Postgelände“ auf die erforderliche Ableithöhe von Emissionsquellen des Chemparks, Düsseldorf.

1.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB	**Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.**
§ 1 DSchG[36]	**Schutz, Erhalt und Pflege von (Boden-)Denkmälern.**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele durch die Änderung der Darstellung von MK in GE* erfolgt für den gesamten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung verbal-argumentativ.

Angaben zu denkmalgeschützten Anlagen/Grabungsschutz-/Denkmalschutzgebieten im Plangebiet liegen nicht vor.

Außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Umfeld die folgenden denkmalgeschützten Gebäude/Ensemble:

- Geschütztes Einzeldenkmal, Manforter Straße 31,
- Wohnhaus, Manforter Straße 26,
- Wohnhaus, Manforter Straße 28,
- Wohnhaus, Manforter Straße 30,
- Denkmalgeschützte Kolonie III „Johanna“ (Wohnsiedlung östlich der Bahntrasse).

Durch die Änderung der Darstellung von MK in GE* ist nicht mit Auswirkungen auf die denkmalgeschützten Gebäude zu rechnen. Die weiteren im Umfeld des Geltungsbereichs vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Für umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter liegen keine Anhaltspunkte vor. Eine Betrachtung im Rahmen des Umweltberichts auf Ebene des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich. Eine Betrachtung kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

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 EEG[37]/§ 1 GEG[38]	**Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung und Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien.**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele durch die Änderung der Darstellung von MK in GE* erfolgt für den gesamten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung verbal-argumentativ.

---

36 Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz)

37 Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz).

38 Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz).

Für das nördliche Plangebiet (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I (siehe hierzu: Umweltbericht Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“)) erfolgt eine Beschreibung der derzeitigen Überlegungen zur Energieversorgung (Energiekonzept[39]).

Für den südlichen Teilbereich des Plangebiets liegen derzeit weder ein konkretes Vorhaben noch ein Energiekonzept vor.

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.**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele durch die Änderung der Darstellung von MK in GE* erfolgt für den gesamten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung verbal-argumentativ.

Darüber hinaus werden die wesentlichen, für die Flächennutzungsplanung relevanten Ergebnisse der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I 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) und e) BauGB	**Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).**
§ 50 BImSchG	**Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele durch die Änderung der Darstellung von MK in GE* erfolgt für den gesamten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung verbal-argumentativ.

Die Stadt Leverkusen hat für die im Stadtgebiet ansässigen Betriebe bzw. Anlagen, bei denen es sich tlw. um Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG („Störfallbetriebe“) handelt, durch einen nach § 29 b Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) anerkannten Sachverständigen ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept[40] für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Art. 12 Seveso-II-Richtlinie[41] 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

---

39 Drees & Sommer SE (25.02.2022): Kurzkonzept Energieversorgung Postgelände Leverkusen, Köln.

40 TÜV Rheinland (11.08.2015): Gesamtstädtisches Gutachten der Stadt Leverkusen – Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (Seveso-II-Konzept), Köln.

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

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. Relevant für die Bewertung der Störfallrisiken im Plangebiet sind ausschließlich die Auswirkungen toxischer Gase. Für die Planungszone 2 ist bei Umsetzung der Schutzmaßnahmen grundsätzlich keine Nutzung ausgeschlossen, soweit die geplante Nutzung die im gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept formulierten Ansiedlungsvoraussetzungen erfüllt.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I wurde eine Seveso-Gutachten[42] (siehe hierzu: Umweltbericht Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“) erstellt, in dem die Vereinbarkeit der Planung mit den Anforderungen des § 50 BImSchG und dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept bewertet wird. Der Untersuchungsraum umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 243/I, womit neben dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I auch das gesamte Plangebiet der 21. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ist. Die wesentlichen Ergebnisse des Seveso-Gutachtens werden zusammenfassend dargestellt. Im Rahmen des Seveso-Gutachtens wurde das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen berücksichtigt.

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 Plangebiets, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können, sind nicht bekannt.

42 TÜV Rheinland (14.12.2021): Seveso-Betrachtung zum Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ in Leverkusen, Köln.

2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Pflanzen/Biotope/Vegetation

Große Teile des Plangebiets sind versiegelt und geprägt durch die bestehende 1- bis 5-geschossige Bebauung. Die unbebauten Bereiche zwischen den Gebäuden sind größtenteils versiegelt und werden insbesondere als Lade- und Parkplatzflächen der ansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe genutzt. Zwischen den Gebäuden der Deutschen Rentenversicherung und der Agentur für Arbeit im Süden des Plangebiets befindet sich eine noch nicht bebaute Freifläche, die mit Rasen begrünt ist und im Randbereich Sträucher aufweist. An der westlichen (östlich der Böschungen zum Europaring/B8) und nördlichen Grenze des Plangebiets befinden sich wenige Ziergehölze und Laubbäume. Die Straßenböschung zum Europaring/B8 ist geprägt durch Gehölzstreifen mit umfangreichem Baumbestand. Hierbei handelt es sich insbesondere um Ahorn, Holunder und zwischen Fußweg und Baugebiet um Ahorn, Hainbuche, Hasel, Eiche, Liguster und Sanddorn.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets, in dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 36/I aufgestellt wird, sind keine gefährdeten Pflanzenarten oder schutzwürdigen Biotope vorhanden.

Im südlichen Teilbereich des Plangebiets ist aufgrund überwiegend mit dem nördlichen Teilbereich vergleichbarer Strukturen und dem ähnlich hohen Versiegelungsgrad davon auszugehen, dass auch hier keine gefährdeten Pflanzenarten oder schutzwürdigen Biotope vorhanden sind. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I ist dies zu untersuchen.

Tiere und Habitate

Aufgrund der Biotopstruktur im Plangebiet können insbesondere Fledermäuse und Vögel vorkommen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde anhand von Artenschutzuntersuchungen (ASP I und ASP II) das Artenspektrum für den Großteil des Plangebiet ermittelt. Die Artenschutzuntersuchung umfasst sowohl den Geltungsbereich des Bebauungsplans V 36/I als das südlich an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan angrenzende Grundstück der Deutschen Telekom AG.

Im Rahmen der Artenschutzuntersuchung (ASP II) wurde die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) nachgewiesen, wobei keine direkten Nachweise ausfliegender Fledermäuse aus den Gebäuden gelungen sind. Aufgrund möglicher häufiger Quartierswechsel von Fledermäusen kann eine Besiedlung jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Bei der Kontrolle von Gebäuden und Gehölze östlich des Europarings/B8 im Zeitraum Mai bis August 2019 im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I wurden keine Baum-

höhlen gefunden und es wurden keine Nachweise von Nestern oder Vogelhorsten für planungsrelevante Arten erbracht.[43] Es bestehen Nistplatzangebote für ubiquitäre Vogelarten, wie Amsel, Rotkehlchen. Diese wurden im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Nahrungsgäste beobachtet.

Für die Gehölzbestände entlang des Europarings/B8 erbrachte eine Kontrolle im August 2019 keine Nachweise von Baumhöhlen und Nestern, weshalb eine Nachkontrolle im unbelaubten Zustand im Dezember 2019 erfolgte. Diese Sichtkontrolle erbrachte Nachweise von 8 Nestern und einer Höhlung.[44] Ebenso bieten alle Laubbäume Nistmöglichkeiten für Gebüsch- und Baumbrüter. Brutvorkommen der planungsrelevanten Arten Girlitz und Bluthänfling waren an den Gehölzen entlang des Europarings/B8 nicht auszuschließen, so dass eine Kartierung auf Brutvögel an den Gehölzen im Folgejahr 2020 empfohlen wurde.

Die Brutvogelkartierung 2020 mit Kartierungsterminen von März bis Mai 2020 erbrachte Nachweise einer Artengemeinschaft bestehend aus im Rheinland allgemein verbreiteten und im Bestand ungefährdeten Arten. Es wurden keine der gemäß LANUV als planungsrelevant genannten Arten nachgewiesen. [45] Insb. Nachweise von Girlitz und Bluthänfling gelangen nicht. Für den südlichen Teilbereich des Plangebiets ist anhand einer Artenschutzuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 243/I das vorkommende Artenspektrum zu ermitteln. Aufgrund der im südlichen Teilbereich vorhandenen Bebauungs- und Grünstrukturen ist von Ergebnissen auszugehen, die mit der Artenschutzuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I vergleichbar sind.

2.1.2 Schutzgut Fläche und Boden

Flächennutzung/Versiegelung

Das Plangebiet befindet sich in Innenstadtlage in Wiesdorf und wird durch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere ein Postverteilerzentrum/DHL sowie ein Grundstück der Deutschen Telekom AG, genutzt. Zudem befinden sich im Plangebiet ein unbebautes städtisches Grundstück sowie die Deutsche Rentenversicherung und die Agentur für Arbeit. Lediglich die Flächen in Randbereichen (Straßenböschungen mit Gehölzbestand, Straßenbegleitgrün) sowie das städtische Grundstück sind nicht bebaut bzw. überbaut und weisen einen Bodenanschluss auf. Das Plangebiet weist somit einen hohen Versiegelungsgrad mit den damit verbundenen großflächigen Eingriffen in Grund und Boden auf. Die Erfüllung oder teilweise Erfüllung der Bo-

43 Faunistik und Umweltplanung Mechtild Höller (März 2020): Bebauungsplanverfahren Heinrich-von-Stephan-Straße in Leverkusen – Artenschutzprüfung Stufe II hinsichtlich Fledermäusen und Gebäudebrüter; Leverkusen, S. 6 ff.

44 Faunistik und Umweltplanung Mechtild Höller (März 2020): Bebauungsplanverfahren Heinrich-von-Stephan-Straße in Leverkusen – Artenschutzprüfung Stufe II hinsichtlich Fledermäusen und Gebäudebrüter; Leverkusen, S. 10 ff.

45 Faunistik und Umweltplanung Mechtild Höller (Juli 2020): Bebauungsplanverfahren Heinrich-von-Stephan-Straße in Leverkusen. Brutvogelerfassung in Gehölzen am Europaring (erweiterter Geltungsbereich – Artenschutzprüfung Stufe II); Leverkusen, S. 6 ff.

denfunktionen ist nur noch auf den wenigen, oben genannten Bereichen mit offenem Bodenanschluss vorzufinden. Insgesamt ist das Plangebiet durch die Vornutzung (Versiegelung/Bebauung) als vorbelastet einzustufen.

Naturräumliche Gliederung, Relief, Geologie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in der Niederrheinischen Bucht, für die mächtige Braunkohlen charakteristische Tertiärsedimente darstellen. Diese werden von pliozänen und quartären (Schmelzwasserablagerungen der Saale-Kaltzeit, Sande und Schotter der Rhein-Terrassen, Flugsande und Lös) Sedimenten überdeckt. Unterhalb der Ablagerungen des Quartärs und Tertiärs sind Schichten des Devons zu finden. Das Plangebiet ist dem Bereich des Rheintales der Kölner-Scholle zuzuordnen. Diese wird im Allgemeinen geprägt durch mächtige Niederterrassensedimente, Kiese und Sand (> 20 m). Darüber befinden sich oft holozäne Hochflutbildungen aus sandigen und lehmigen Deckschichten.

Die mittlere Geländehöhe im nördlichen Teilbereich des Plangebiets beträgt 47,6 m ü. NHN und stellt sich als ebene Fläche dar. Nach Westen erfolgt ein Geländesprung zur Verkehrsfläche der B8 von ca. 5 m. Dieser wird durch eine begrünte Böschung ausgebildet. Im südlichen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung fällt die Geländehöhe bis zur südlichen Stichstraße der Heinrich-von-Stephan-Straße auf ca. 46,7 m ü. NHN ab.

Gemäß Bodenuntersuchung[46] zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I stellt sich der Schichtaufbau des Plangebiets wie folgt dar:

Ausweislich der bislang vorliegenden Untersuchungsbefunde wird der unmittelbare Untergrund im südlichen Teil des Plangebiets bzw. im Bereich der Altablagerung SW2026 aus 2,5 m bis 9,0 m mächtigen Auffüllungen aus umgelagertem Bodenaushub mit variierenden Anteilen an Bauschutt, Asche, Schlacke und Ziegelbruch gebildet.

Gemäß den vorliegenden Befunden der Bodenuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I wird der unmittelbare Untergrund im nördlichen Teilbereich des Plangebiets (Bereich der Altablagerung SW2111) aus 1,8 m bis 3,7 m mächtigen Auffüllungen aus umgelagertem Bodenaushub mit variierenden Anteilen an Bauschutt, Schlacke, Schotter, Ziegelbruch, Holz und Pflanzenresten gebildet.

Unterhalb der erbohrten Auffüllungen wurden jeweils bis ca. 5 m unter Geländeoberkante (GOK) als natürlicher Untergrund zunächst Hochflutlehme und -sande erbohrt. Darunter sind die überwiegend sandig-kiesigen Sedimente der Niederterrasse vorzufinden. Zum Zeitpunkt der Rammkernsondierungen wurde kein Grundwasser angetroffen.

Für den südlichen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt bislang keine Bodenuntersuchung vor. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I ist eine Bodenuntersuchung noch durchzuführen. Da es sich gemäß Bodenschutzkataster beim südlichen Bereich mindestens in Teilen um Geländeverfüllungen handelt, ist ein mit dem nördlichen Teilbereich vergleichbarer Schichtaufbau denkbar.

---

46 GFM Umwelttechnik (10.01.2020): Bodenuntersuchung zum B-Plan „Entwicklung Postgelände“ in Leverkusen-Wiesdorf; Wesseling.

Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet sind nicht bekannt.

Durch Überbauungen, Versiegelungen und dem weitgehend gestörten Bodengefüge ist dem Schutzgut Boden im Plangebiet nur eine geringe Bedeutung zuzuordnen. Die natürlichen Bodenfunktionen werden nur noch auf untergeordneten Teilflächen teilweise erfüllt.

Bodenbelastungen

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen sind für das Plangebiet die Altablagerungen „SW2026 - Wiesdorf-Süd (Verfüllung Heinrich-von-Stephan-Str.“ und „SW2111 - Geländeauffüllung Busbahnhof/Heinrich-von-Stephan-Str.“ ausgewiesen.

Ausweislich der für das Plangebiet vorliegenden Untersuchungsbefunde[47], wurden im Bereich der vorgenannten Altablagerungen lokal an Auffüllungsböden gebundene erhöhte bis deutlich erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt.

Eine Gefährdung des Menschen über den Wirkungspfad Boden-Mensch ist bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (gewerbliche Nutzung, Oberflächenversiegelungen) nicht zu besorgen. Während bei der Altablagerung SW2111 eine potentielle Gefährdung des Grundwassers über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf Grundlage der vorliegenden Befunde ebenfalls nicht zu besorgen ist, kann nach derzeitigem Kenntnisstand bei der Altablagerung SW2026 eine potentielle Grundwassergefährdung nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Unbeschadet der bei der Altablagerung SW2026 noch zu klärenden potentiellen Gefährdung des Grundwassers sind im Bereich beider Altablagerungen bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Nutzungsänderungen, Entsiegelungen, Bodeneingriffen etc., die lokal festgestellten erhöhten bis deutlich erhöhten Schadstoffgehalte sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Art und Umfang der konkret erforderlichen Einzelmaßnahmen sind in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen mit dem Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), frühzeitig abzustimmen und festzulegen.

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Es sind drei Blindgängerverdachtspunkte bekannt, deren Flächen teilweise punktuell geräumt wurden. Kampfmittel wurde dabei nicht vorgefunden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass weitere Kampfmittel vorhanden sind.[48] Weiterhin existiert ein Verdacht auf einen Laufgraben.[49]

47 GFM Umwelttechnik (10.01.2020): Bodenuntersuchung zum B-Plan „Entwicklung Postgelände“ in Leverkusen-Wiesdorf; Wesseling.

48 Kampfmittelbeseitigungsdienst, Bezirksregierung Düsseldorf (05.08.2019): Abschlussbericht Leverkusen, Heinrich-von-Stephan-Str./Europaring, Umlegung Fernwärme und Wasser, Düsseldorf.

49 Kampfmittelbeseitigungsdienst, Bezirksregierung Düsseldorf (07.11.2019): Stellungnahme-/-Luftbildauswertung: Leverkusen, Bebauungsplans 243-I-/-Postgelände, Düsseldorf.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet gehört großräumlich zur Grundwasserlandschaft der Niederrheinischen Bucht und dem Niederrheinischen Tiefland. Auf Grundlage der Grundwassergleichenkarte NRW (1988) ist ein hoher Grundwasserstand bei 39 m ü. NHN zu erwarten.

Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach Westen auf den Rhein gerichtet. Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt bei 47,5 m ü. NHN ca. 8,5 m. Unter Berücksichtigung einer ca. 250 m nördlich gelegenen Messstelle kann sich der Grundwasserflurabstand bei einem sehr hohen Grundwasserstand noch verringern (40,5 m ü. NHN als höchster Wasserstand verzeichnet).

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer oder Hochschutzwasseranlagen vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Trink-/Wasserschutzgebietes und es befinden sich keine Grundwassermessstellen im Plangebiet. Es liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Der natürliche Wasserkreislauf ist im Plangebiet aufgrund der bestehenden Versiegelung und Bebauung fast vollständig unterbrochen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über die Kanalisation abgeleitet. Lediglich in den Teilbereichen mit offenem Bodenanschluss, insbesondere der Straßenböschung mit Gehölzbewuchs sowie dem unbebauten städtischen Grundstück im Süden des Plangebiets, kann Niederschlagswasser versickern und damit eine Grundwasserneubildung erfolgen.

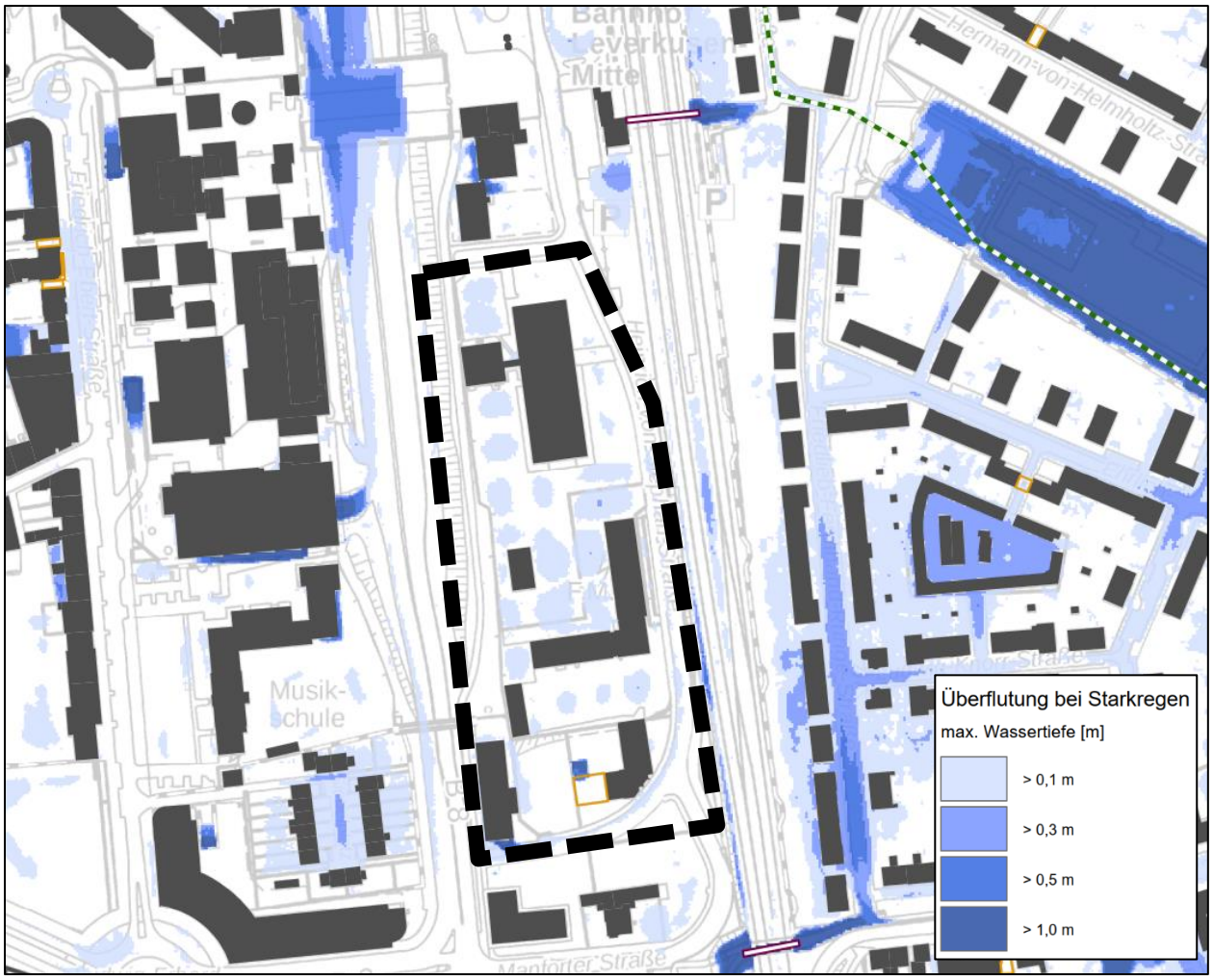

Abbildung 4: Auszug Starkregengefahrenkarte für das Stadtgebiet von Leverkusen (extremer Starkregen)[50]

Für das Stadtgebiet der Stadt Leverkusen liegen Starkregengefahrenkarten[51] aus dem Jahr 2019 vor. Diese stellen für ein 50-jährliches, ein 100-jährliches als auch einen extremen Starkregen punktuell im Plangebiet maximale Wassertiefen von > 0,1m bis 0,3 m dar.

Die Bedeutung des Schutzgutes Wasser für den Naturhaushalt ist, insbesondere aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit bestehenden Vorbelastungen, als gering einzustufen.

2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Klima

Im Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) werden die Stadtgebiet Leverkusens unterschiedlichen Klimatopen zuzuordnen. Die in den einzelnen Klimatopen vorherrschenden mikroklimatischen Ausprä-

50 Dr. Pecher AG (12.08.2019): Starkregengefahrenkarten für das Stadtgebiet von Leverkusen - Starkregengefahrenkarte für das Stadtgebiet von Leverkusen für einen extremen Starkregen – Plan 3, Blatt E4; Erkrath.

51 Dr. Pecher AG (12.08.2019): Starkregengefahrenkarten für das Stadtgebiet von Leverkusen; Erkrath.

gungen werden u. a. durch die realen Flächennutzungen bestimmt. Aufgrund der Lage im Stadtzentrum von Leverkusen und dem hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet sind die Grundstücksflächen des Plangebiets gänzlich dem Klimatop „Gewerbe-, Industrieklima (dicht)“ zuzuordnen.

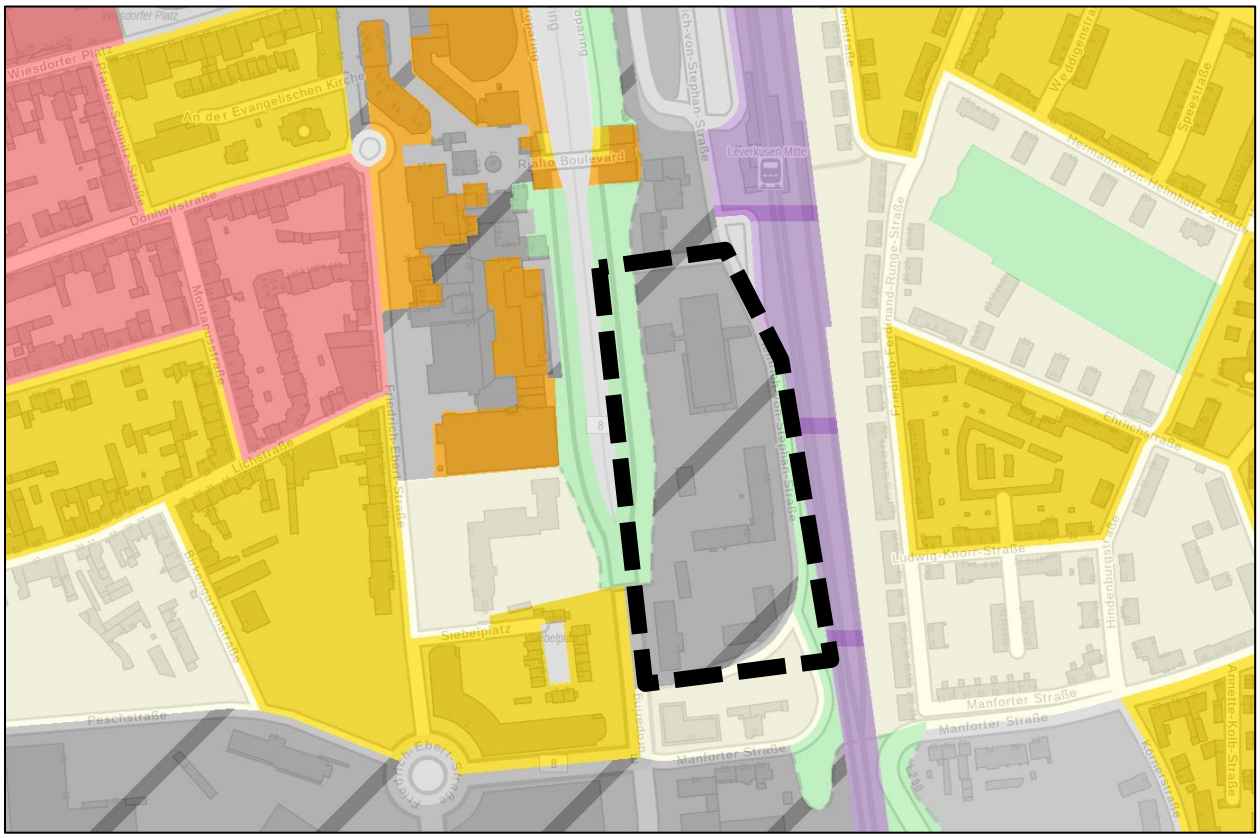

Abbildung 5: ***Auszug aus dem Fachinformationssystem Klimaanpassung, Klimatopkarte (©LANUV 2020, ©GeoBasis-DE/BKG 2020/©Geobasis NRW 2020) mit Kennzeichnung des Plangebiets[52]***

Mit der Lage im Stadtzentrum von Leverkusen-Wiesdorf und dem hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet handelt es sich um ein Stadtkern-Klimatop. In diesem kommt es aufgrund des hohen Versiegelungsgrades am Tag zu starken Aufheizungen und in der Nacht zur Ausbildung von Wärmeinseln bei einer durchschnittlich geringen Luftfeuchtigkeit. Lediglich kleinräumig können die grünen Randstrukturen sowie das unbebaute und mit Rasen bepflanzte städtische Grundstück als mindernde klimaaktive Strukturen angesehen werden, jedoch ohne große Bedeutung.

Tagsüber herrscht nach der Klimaanalysekarte tags (15 Uhr)[53] eine starke thermische Belastung (PET)[54] von > 35° bis 41° Grad vor. D.h. es kommt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades am

52 FIS Klimaanpassung NRW, aufgerufen unter http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/ am 30.09.2022, Herausgeber: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW unter Verwendung von Daten von Land NRW und Datenlizenz Deutschland - Namensnennung-Version 2.0 (https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0).

53 FIS Klimaanpassung NRW, Herausgeber: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW – Klimaanalysekarte tags über http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/, abgerufen am 30.09.2021.

54 Zur Bewertung der thermischen Belastung wird der Index physiologische Äquivalenttemperatur (PET) verwendet. Dieser Index umfasst nicht nur die Lufttemperatur, sondern auch weitere Einflussfaktoren auf das thermische Empfinden des Menschen, wie die Luftfeuchtigkeit, Windgeschwindigkeit oder

Tag zu starken Aufheizungen. In der Nacht kommt es zur Ausbildung von Wärmeinseln bei einer durchschnittlich geringen Luftfeuchtigkeit.[55] Dies ist auch aus der Klimaanalysekarte nachts (4Uhr)[56] ersichtlich. Hier wird dem Plangebiet eine starke nächtliche Überwärmung mit einer Lufttemperatur von 20,8° C und einem Kaltluftvolumenstrom von 0 m²/s zugewiesen. Lediglich kleinräumig können die grünen Randstrukturen entlang des Europarings/B8 als mindernde klimaaktive Strukturen angesehen werden, jedoch ohne große Bedeutung, da diese nur einen geringen Kaltluftvolumenstrom besitzen.

In der Gesamtbetrachtung der Klimaanalyse des FIS als zusammenfassende Bewertung der Tag- und Nachtsituation wird die thermische Situation und Bedeutung der Ausgleichsfunktion im Plangebiet überwiegend als „Siedlung: ungünstige thermische Situation“ eingestuft.

Dem Plangebiet kommt keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet und aufgrund der Hauptwindrichtung aus Westen auch keine Bedeutung als Frischluftschneise zu.

Die natürlichen Klimafunktionen sind aufgrund der innerstädtischen Lage verändert und beeinträchtigt. Die Bedeutung des Plangebiets für das Klima ist insgesamt als gering einzustufen.

Aufgrund der anhaltenden Klimaveränderungen nehmen auch Starkregenereignisse nachweislich zu. Hiervon betroffen können auch innerstädtischen Flächen abseits von Oberflächengewässern durch lokalere und kürzere Starkregen sein, welche u. a. auch zu Schäden an baulichen Anlagen führen können. Die für das Stadtgebiet Leverkusen vorliegende Starkregenkarten dienen hinweisend und sollen besondere Gefahrenbereiche im Siedlungsgebiet identifizieren.

Luft

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Messstellen des Luftqualitäts-Überwachungssystems des Landesamtes für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW (LANUV).

Nach Information des LANUV NRW zum Umweltzustandsbericht 2020[57] wurden jedoch im gesamten Bundesland NRW die Grenzwerte für Stickstoffdioxid von 40 µg/m³ eingehalten. Dies entspricht der Prognose des Luftreinhalteplans der Stadt Leverkusen 2020[58] (ohne Maßnahmen).

2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/Erholung

Das Plangebiet befindet sich in Insellage zwischen dem westlich verlaufenden Europaring/B8 und der östlich verlaufenden Bahnstrecke. Hinsichtlich der Nutzungen und der Bebauung ist eine heterogene städtebauliche Struktur festzustellen. Das Ortsbild wird durch die bestehenden Büroge-

Strahlungstemperatur. Die Einteilung verschiedener Belastungsstufen erfolgt nach der VDI-Richtlinie 3787, Blatt 9 (VDI 2004, s. Tab. 3).

55 Stellungnahme des Fachbereichs 32 vom 23.12.2019.

56 FIS Klimaanpassung NRW, aufgerufen unter http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/ am 30.09.2022, Herausgeber: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW unter Verwendung von Daten von Land NRW und Datenlizenz Deutschland - Namensnennung-Version 2.0 (https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0).

57 https://www.umwelt.nrw.de/presse/detail/luftqualitaet-biodiversitaet-waldzustand-co-umweltzustandsbericht-zeigt-viele-verbesserungen-aber-auch-handlungsbedarf-1620816840; aufgerufen am 04.10.2022.

58 Bezirksregierung Köln (01/2020): Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Leverkusen.

bäude, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie die dazugehörigen Lade- und Parkplatzflächen geprägt und ist größtenteils versiegelt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich verschiedene Gebäude, die von 1- bis 5-geschossiger Bebauung reichen. Die Randbereiche des Plangebiets werden durch die Straßenverkehrsflächen geprägt.
Markant ist hierbei die Straßenböschung, die zwischen dem westlich der Bebauung verlaufenden Rad- und Fußweg und dem Europaring/B8 durch Gehölzbestände begrünt ist.

Der Fläche kommt aufgrund der Nutzungsstruktur keine Bedeutung zur natürlichen Erholungseignung zu.

Insgesamt ist durch die umgebenden Nutzungen sowie die Nutzungen im Plangebiet die Bedeutung für das Ortsbild als gering einzustufen.

2.1.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Im Plangebiet und der Umgebung des Plangebiets ergeben sich erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen durch den westlich verlaufenden Europaring/B8 sowie die östlich verlaufende Bahnstrecke.

Vom Plangebiet gehen im Ist-Zustand durch die bestehenden Nutzungen, insbesondere das Postverteilzentrum im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I, erhebliche Gewerbelärmemissionen aus. Diese wurden aufgrund der geplanten städtebaulichen Neuordnung mit Wegfall der vorhandenen Nutzungen nicht näher untersucht.

Des Weiteren wirkt sich der Gewerbelärm der südlich und westlich des Plangebiets liegenden gewerblichen-industriellen Nutzungen u. a. eines großformatigen Chemiestandortes (u. a. CHEMPARK, Kronos Titan) auf das Plangebiet aus.

Auswirkungen auf den Menschen durch Erschütterungen

Im Plangebiet sind bereits im Bestand Einwirkungen durch Erschütterungen bzw. sekundären Luftschall durch die angrenzende Bahnstrecke anzunehmen. Die Erheblichkeit der Einwirkungen im Sinne von Richtwertüberschreitungen bezogen auf die vorhandenen Nutzungen ist nicht bekannt.

Auswirkungen durch elektromagnetische Felder

Im Plangebiet betreibt die Deutsche Funkturm GmbH einen Fernmeldeturm. Durch den Betrieb der ortsfesten Funkanlagen entstehen elektromagnetische Felder.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Als Sachgüter sind im Plangebiet insbesondere die vorhandenen Gebäude zu benennen. Kulturhistorisch bedeutsame Güter bzw. archäologische Fundstellen sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.1.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Versorgung des Plangebiets mit Energie ist im Bestand sichergestellt. Es ist anzunehmen, dass die vorhandenen Gebäude aufgrund ihres Alters überwiegend nicht den heutigen energetischen Anforderungen entsprechen.

2.1.9 Auswirkungen durch Abfälle

Im Bestand ist davon auszugehen, dass die durch die Nutzung verursachten Abfälle dem Abfallkreislauf über die Entsorgungsbetriebe zugeführt werden.

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

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Strukturen im Plangebiet unverändert bestehen bleiben bzw. sich im Rahmen der Zulässigkeiten der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 114/74 sowie Nr. 122a/I ändern können. Daher sind keine über die mit der bisherigen Darstellung verbundenen Auswirkungen hinausgehende Auswirkungen zu erwarten.

2.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Orts- und Landschaftsbild und Erholung

Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Orts- und Landschaftsbild oder die Erholung sind bei Nicht-Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf Tiere oder Pflanzen zu erwarten sind. Dennoch kann es bei Baumaßnahmen und Abrissarbeiten zu Beeinträchtigungen bzw. einer Verletzung von Verbotstatbeständen kommen. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften gelten dessen ungeachtet. Hier wird auf die Ausführungen in Kap. B 2.3.1 des Umweltberichtes verwiesen.

Da für den Geltungsbereich der 21. FNP-Änderung bereits rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen, kann es ungeachtet der FNP-Änderungen zu Änderungen an der die Bebauungsstruktur sowie dem Versiegelungsgrad entsprechend der Zulässigkeiten der rechtskräftigen Bebauungspläne kommen. Grundsätzlich ist auch bei Nicht-Durchführung der Planung nur von einem geringen Biotop- und Lebensraumpotenzial innerhalb des Plangebiets auszugehen.

Im Prognose-Nullfall ist von keinen weitergehenden negativen Auswirkungen auf Brutvögel auszugehen.

Schutzgut Fläche/Boden

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen nicht ändern bzw. unter Berücksichtigung der Ausnutzungsmöglich-

keiten der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 114/74 (zulässige GRZ = 1,0) und Nr. 122a/I (zulässige GRZ = 0,8) nicht wesentlich verbessern oder verschlechtern, sondern die Flächennutzungen und der Versiegelungsgrad im Wesentlichen unverändert bestehen bleiben.

Ausweislich der für das Plangebiet vorliegenden Untersuchungsbefunde wurden im Bereich der Altablagerungen „SW2026 - Wiesdorf-Süd (Verfüllung Heinrich-von-Stephan-Str.“ und „SW2111 - Geländeauffüllung Busbahnhof/Heinrich-von-Stephan-Str.“ lokal an Auffüllungsböden gebundene erhöhte bis deutlich erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt.

Eine Gefährdung des Menschen über den Wirkungspfad Boden-Mensch ist bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (gewerbliche Nutzung, Oberflächenversiegelungen) nicht zu besorgen. Während bei der Altablagerung SW2111 eine potentielle Gefährdung des Grundwassers über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf Grundlage der vorliegenden Befunde ebenfalls nicht zu besorgen ist, kann nach derzeitigem Kenntnisstand bei der Altablagerung SW2026 eine potentielle Grundwassergefährdung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zur abschließenden Bewertung einer potentiellen Gefährdung des Grundwassers durch im Bereich der Altablagerung SW2026 an Auffüllungsböden gebundene Schadstoffe sind weitere Untersuchungen erforderlich.

Unbeschadet der bei der Altablagerung SW2026 noch zu klärenden potentiellen Gefährdung des Grundwassers sind bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Nutzungsänderungen, Entsiegelungen, Bodeneingriffen etc., die im Bereich der Altablagerungen SW2026 und SW2111 lokal festgestellten erhöhten bis deutlich erhöhten Schadstoffgehalte sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der Bebauung sowie des Versiegelungsgrades ist auch bei Nicht-Durchführung der Planung weiterhin von einer wesentlichen Einschränkung des natürlichen Wasserhaushaltes sowie der Grundwasserneubildung auszugehen. Es ist davon auszugehen, dass die natürlichen Wasserfunktionen – wie im Ist-Zustand – auch im Prognose-Nullfall stark eingeschränkt sind.

Es ist davon auszugehen, dass der natürliche Wasserhaushalt – wie im Ist-Zustand – auch im Prognose-Nullfall stark beeinträchtigt ist.

Von einer Verschärfung des Oberflächenabflusses im Starkregenfall ist aufgrund der unveränderten Strukturen nicht auszugehen. Auch bei Neubebauung des Plangebiets entsprechend den Zulässigkeiten der rechtskräftigen Bebauungspläne ist nicht mit einer verschärften Abflusssituation zu rechnen, da nicht von einem maßgeblich veränderten Versiegelungsgrad auszugehen ist.

Schutzgut Klima und Luft

<u>Klima</u>

Ebenso wie im Ist-Zustand ist im Prognose-Nullfall von starken Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch die zulässige bzw. bereits vorhandene großflächige Bebauung und Versiegelung auszugehen. Das Lokalklima wird insbesondere durch die Erhöhung der Temperatur durch Wärmeemission und Aufheizung der Gebäude und versiegelten Flächen stark beeinflusst.

Da im Prognose-Nullfall nicht von einer Minimierung der bestehenden Versiegelung, auch bei Neubebauung auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne, auszugehen ist, ist nicht zu

erwarten, dass zukünftig weitere Grünflächen oder Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden, die zu einer Thermischen Entlastung der kleinklimatischen Situation beitragen.

Luft

Durch die Umsetzung der Maßnahmen des Luftreinhalteplans der Stadt Leverkusen sollen unabhängig von der Planung weiteren Reduzierungen der Schadstoffbelastungen im Plangebiet erreicht werden. Zwar könnte auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne eine Neubebauung und im Zuge dessen eine Steigerung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet und in dessen Umfeld erfolgen, jedoch ist davon auszugehen, dass aufgrund der Bebauungsstruktur im Umfeld nicht mit Überschreitungen der Grenzwerte zu rechnen ist. Zudem können im Zuge der Neubebauung ergänzend Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens umgesetzt werden. Positiv ist hierbei die Lage des Plangebiets nahe des Bahnhaltepunktes Leverkusen-Mitte zu sehen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/Erholung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist weiterhin davon auszugehen, dass das Ortsbild durch die bestehenden Bebauungsstrukturen geprägt wird. Wesentliche Änderungen würden sich lediglich im Rahmen einer Änderung der Bebauung innerhalb der Zulässigkeiten der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 114/74 und Nr. 122a/I mit einer bis zu 6-geschossigen Bebauung ergeben.

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung auch zukünftig keine Erholungseignung bzw. nur in geringem Maße für Bewohnung und Arbeitsnehmer innerhalb des Plangebiet sowie dessen Umgebung aufweisen wird.

2.2.2 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Im Plangebiet ergeben sich erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen durch den Europaring/B8 sowie die östlich verlaufende Bahnstrecke. Im Prognose-Nullfall ist außerdem von einer Inbetriebnahme der RRX-Strecke auszugehen.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation außerhalb des Plangebiets durch die veränderten Verkehrsströme in der Umgebung des Plangebiets wurden im Rahmen eines Lärmgutachtens auf Eben der verbindlichen Bauleitplanung die Pegelveränderungen zwischen dem Planungs-Nullfall und dem Prognose-Planfall für die Quellengruppen Straßenverkehr und Schienenverkehr, mithin jeweils der Gesamt-Verkehr an Wohngebäuden entlang des Europarings (Friedrich-Ebert-Straße, Siebelplatz) und an der Manforter Straße betrachtet. Mögliche Entwicklungen nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurden nicht berücksichtigt, die Berechnungen stellen insofern hinsichtlich der planbedingten Verkehrs- und Lärmzunahme den worst-case dar.

Der Planungs-Nullfall des Lärmgutachtens ermöglicht somit eine Ermittlung und Bewertung der Veränderung der Verkehrslärmsituation in der Umgebung des Plangebiets aufgrund der durch den Bebauungsplan V 36/I ausgelösten Mehrverkehre sowie der Veränderungen bei der Schallausbreitung (Reflexionen, Abschirmungen).

An Wohnnutzungen im Bereich der City C ergeben sich im Prognose-Nullfall Beurteilungspegel von bis zu 68,8 dB(A) am Tag und bis zu 60,7dB(A) in der Nacht.[59] An der Wohnbebauung am Siebelplatz ergeben sich im Prognose-Nullfall Beurteilungspegel von bis zu 70,1 dB(A) am Tag und bis zu 61,6 dB(A) in der Nacht.[60] An der Manforter Straße ergeben sich im Prognose-Nullfall Beurteilungspegel von bis zu 66,1 dB(A) am Tag und bis zu 59,8 dB(A) in der Nacht. [61]

Ebenso wie im Ist-Zustand, ist im Prognose-Nullfall davon auszugehen, dass sich der Gewerbelärm der südlich und westlich des Plangebiets liegenden gewerblichen Nutzungen (u. a. CHEMPARK, Kronos Titan) ebenfalls auf das Plangebiet auswirkt.

Auswirkungen auf den Menschen durch Erschütterungen

Aufgrund des geplanten Neubaus eines zusätzlichen S-Bahn-Gleises östlich des Plangebiets ist bei Nicht-Durchführung der Planung mit einer Erhöhung der Auswirkungen durch Erschütterungen auf die bestehende Bebauung im Plangebiet zu rechnen. Diese wurden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Neubau des Gleises des RRX[62] untersucht. An nahe gelegenen Gebäuden entlang der Schienenstrecke kann es zu wesentlichen Erhöhungen der Immissionen durch Erschütterungen kommen. Als Vorsorgemaßnahme sind besohlte Schwellen bei der Ausbaumaßnahme vorgesehen, wodurch es gegenüber der bestehenden Vorbelastung nicht zu einer Steigerung der Erschütterungsimmissionen durch den Schienenverkehr kommen wird. Es sind jedoch „Restkonflikte“ zu erwarten, da eine Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150-2 nicht erreicht werden kann. Wesentliche Auswirkungen aufgrund sekundärer Luftschallimmissionen sind gemäß dem Gutachten zum Ausbau unter Berücksichtigung der Vorsorgemaßnahme besohlter Schwellen nicht zu erwarten.

2.2.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen oder wesentliche Änderungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

2.2.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Prognose-Nullfall ist von einer gegenüber dem Ist-Zustand unveränderten Situation auszugehen. Für neu zu errichtende Gebäude sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten.

2.2.5 Auswirkungen durch Abfälle

Auswirkungen oder wesentliche Änderungen durch Abfälle sind bei einer geordneten Entsorgung und Zuführung in den Abfallkreislauf nicht zu erwarten.

---

59 ACCON (18.18.2022): Schalltechnisches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V36I ,,Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße-/-nördliches Postgelände“, Köln, S.79.

60 ebd., S.80.

61 ebd., S.78.

62 Fritz GmbH - Beratende Ingenieure VBI (17.06.2011): Erschütterungstechnische Untersuchung – Vorhaben: Rhein-Ruhr-Express – Planfeststellungsabschnitt 1.2 Bayerwerk – Leverkusen-Küppersteg Bahn-km 9,720 (Strecke 2650) bis km 17,100 (Strecke 2650); Einhausen.

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

2.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung von einem Kerngebiet (MK) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) sind keine erheblich veränderten Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Beide Nutzungsarten ermöglichen insbesondere eine hohe bauliche Verdichtung und Versiegelung, jedoch keine wesentliche Veränderung gegenüber dem Bestand.

Für den nördlichen Teilbereich des Plangebiets wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I für dessen Geltungsbereich sowie für das Grundstück der Deutschen Telekom Artenschutzgutachten in zwei Stufen (ASP I und ASP II) erstellt. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit Durchführung entsprechender Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (unter anderem durch: Aufhängen von sechs Fledermauskästen, Bauzeitenbeschränkung, ökologische Baubegleitung, Arbeitszeitenbeschränkung) keine Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die relevanten Tierarten (Vögel und Fledermäuse) eintreten wird.

Für den südlichen Teilbereich des Plangebiets ist aufgrund der vorhandenen Strukturen davon auszugehen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I eine Artenschutzuntersuchung durchzuführen ist. Mit Durchführung entsprechender Artenschutzmaßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass unüberwindbare Planungshindernisse auftreten werden.

2.3.2 Schutzgut Fläche und Boden

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung vom Kerngebiet (MK) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) sind keine erheblich veränderten Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Beide Nutzungsarten ermöglichen insbesondere eine hohe bauliche Verdichtung und Versiegelung, jedoch keine wesentliche Veränderung gegenüber dem Bestand.

Mit Umsetzung der Planung wird durch die neu geplante verdichtete Nutzung der Fläche dem Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und die Neuinanspruchnahme von Böden an anderer Stelle vermieden.

Durch die anthropogene Vornutzung ist die Wirksamkeit der Bodenfunktionen bereits erheblich beeinträchtigt. Weiterhin sind unter Berücksichtigung des maßgeblichen Voreingriffszustands (Prognose-Nullfall) keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen oder wesentliche nachteilige Veränderungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Gemäß den Ergebnissen der Bodenuntersuchung[63] zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I ist unter Berücksichtigung der abfalltechnischen Verwertungswege eine Einschränkung der geplanten Folgenutzung nicht zu erwarten.

63 GFM Umwelttechnik (10.01.2020): Bodenuntersuchung zum B-Plan „Entwicklung Postgelände“ in Leverkusen-Wiesdorf, Wesseling.

Es wird davon ausgegangen, dass im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I bei Umsetzung des Vorhabens mit Errichtung der Tiefgarage die Auffüllungen im betroffenen Teilabschnitt der Altablagerung SW2111 voraussichtlich vollständig entfernt werden. Damit kann davon ausgegangen werden, dass mit Aufnahme der in den Auffüllungen lokal festgestellten leicht erhöhten bis erhöhten Schadstoffgehalte potentielle Gefährdungen von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) zukünftig nicht zu besorgen sind. Einschränkung der geplanten Folgenutzung sind im Bereich der Altablagerung SW2111 somit nicht zu erwarten.

Im Bereich der Altablagerung SW2026 sind zur abschließenden Bewertung/Gefährdungsabschätzung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I weitere Untersuchungen erforderlich.

2.3.3 Schutzgut Wasser

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung vom Kerngebiet (MK) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) sind keine erheblich veränderten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Beide Nutzungsarten ermöglichen insbesondere eine hohe bauliche Verdichtung und Versiegelung, jedoch keine wesentliche Veränderung gegenüber dem Bestand.

Aufgrund der bestehenden Versiegelungen im Bestand sowie der Möglichkeiten zur Versiegelung und Bebauung gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 114/74 und Nr. 122a/I (Prognose-Nullfall) sind die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen, insbesondere die Grundwasserneubildung sehr stark eingeschränkt. Mit Umsetzung der Planung und der zulässigen Oberflächenversiegelung sind jedoch im Vergleich keine zusätzlichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Das auf den Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I anfallende Niederschlagswasser ist weiterhin in das bestehende Kanalnetz abzuführen. Zur Minderung der Auswirkungen wurde die Umsetzung einer Dachbegrünung sowie Begrünung von Freiflächen geprüft und mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I anteilig auf dem Postgelände festgesetzt.

Weiterhin wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/1 ein Überflutungsnachweis[64] erstellt, der zeigt, dass die Sicherheit gegen Überflutungen, im Fall eines 100-jährlichen Regenereignisses, durch eine entsprechende Gestaltung des Oberflächengefälles der Freiflächen (Platz) gegeben ist.

Der Umgang mit dem im südlichen Teilbereich des Plangebiets anfallenden Niederschlagswasser ist im weiteren Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I zu prüfen und zu regeln. Dazu gehört auch eine Überprüfung im Falle eines Starkregenereignisses. Durch die angestrebte Nutzungsart und dem zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der Planung und die erforderlichen Maßnahmen mit denen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I vergleichbar sind.

64 ISA-Plan (17.08.2022): Überflutungsprüfung zum BP V36/I „Wiesdorf – westl. Heinrich-von-Stephan-Str.-/ nördliches Postgelände“ in Leverkusen, Leverkusen.

2.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung vom Kerngebiet (MK) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) sind keine erheblich veränderten Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Beide Nutzungsarten ermöglichen insbesondere eine hohe bauliche Verdichtung und Versiegelung, jedoch keine wesentliche Veränderung gegenüber dem Bestand.

Im Plangebiet bestehen bereits Vorbelastungen des Bioklimas aufgrund der innerstädtischen Lage. Wesentliche Zusatzbelastungen durch die Planung sind aufgrund der bestehenden und gegenüber dem Prognose-Nullfall zulässigen Bebauung und flächigen Versiegelung nicht zu erwarten.

Die Umsetzung der Klimabausteine der Stadt Leverkusen kann im nördlichen Teilbereich des Plangebiets mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I z. B. durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen (Freiflächen-, Dach- und Fassadenbegrünung) sowie zu Hellbezugswerten der Materialien teilweise berücksichtigt werden. Die festgesetzten Maßnahmen des Bebauungsplans V 36/I (anteilige Dach- und Fassadenbegrünung, Begrünung des Stadtplatzes, Herstellung eines Düsenfelds) tragen zu einer Minderung der negativen, kleinklimatischen Auswirkungen von versiegelten Flächen und Baukörpern bei und haben einen positiven Effekt u. a. durch Kühlungseffekte aufgrund von Transpiration und Verschattung oder auch Retention von anfallendem Niederschlagswasser, insb. im Bereich der begrünten Dachflächen. Die Maßnahmen tragen damit der Klimafolgenanpassung (u. a. Vorbeugung von Wärmeinseln) Rechnung.

Zum Bebauungsplan V 36/I wurde zudem ein Mobilitätskonzept[65] erstellt, das verschiedene Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Verkehrsaufkommens infolge der Planung aufzeigt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I wurden sowohl die Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes als auch die vorgesehenen Maßnahmen des Energiekonzeptes[66] berücksichtigt. Die Maßnahmen tragen den Belangen des Klimaschutzes und der Verringerung von CO_2-Emissionen Rechnung.

Durch die Umsetzung der Planung ist mit einer Veränderung der Schadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr zu rechnen. Insbesondere während der Bauphase zur Neustrukturierung und -bebauung kommt es temporär zu einer Steigerung des Schwerlastverkehrs.

Da im Plangebiet jedoch keine ungünstigen Ausbreitungsbedingungen vorliegen, ist auch unter Berücksichtigung der bestehenden Belastungen des Europarings/B8 nicht mit einer Gefahr von Grenzwertüberschreitungen zu rechnen.

Die Zielsetzungen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes[67] sowie des Konzeptes zur Klimaanpassung der Stadt Leverkusen[68] können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

---

65 Planungsbüro VIA eG (13.12.2021): Mobilitätskonzept für den VEP „Postgelände“ in Leverkusen-Wiesdorf, Köln.

66 Drees & Sommer SE (25.02.2022): Kurzkonzept Energieversorgung Postgelände Leverkusen, Köln.

67 Engerielenker Beratungs GmbH: Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Leverkusen – Abschlussbericht; Greven.

68 Engerielenker Beratungs GmbH: Klimaanpassungskonzept für die Stadt Leverkusen – Endbericht 2020; Greven.

Die Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes[69] des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I leisten einen Beitrag zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens der Planung und damit auch zur Reduzierung der Schadstoffbelastungen im Plangebiet sowie in dessen Umfeld.

Aufgrund des angestrebten, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I vergleichbaren Gebietscharakters, ist davon auszugehen, dass die Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 243/I mit denen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I vergleichbar sein werden.

Insgesamt ist mit Umsetzung der Planung nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen. Vielmehr kann durch die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigten Maßnahmen ein positiver Beitrag geschaffen werden.

2.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/Erholung

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung vom Kerngebiet (MK) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) sind keine erheblich veränderten Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Beide Nutzungsarten ermöglichen insbesondere eine hohe bauliche Verdichtung und Versiegelung, jedoch keine wesentliche Veränderung gegenüber dem Bestand.

Für den nördlichen Teilbereich des Plangebiets ist aufgrund der Bebauung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I davon auszugehen, dass es zu einer Aufwertung des Ortsbildes kommt. Insb. die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen tragen dem Rechnung. Zudem bieten die mit der Umsetzung der Planung zu schaffenden Platzflächen zukünftig für im Plangebiet sowie in dessen Umgebungen beschäftigten Arbeitnehmern sowie Besuchern eine Aufenthalts- und Erholungsfunktion. Er erfolgt eine Aufwertung des Arbeitsplatzumfeldes.

Aufgrund der derzeitigen und der zukünftigen Bebauung ist davon auszugehen, dass es auch im südlichen Teilbereich des Plangebiets im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 243/I zu einer Aufwertung des Ortsbildes kommt.

2.3.6 Schutzgut Mensch

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung vom Kerngebiet (MK) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) sind keine erheblich veränderten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Mit der Änderung geht eine Verringerung des Schutzniveaus für im Plangebiet befindliche Nutzungen einher. Gleichzeitig ist jedoch aufgrund der Darstellung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Gewerbelärm auf Nutzungen im Umfeld des Plangebiets zu rechnen. Beide Nutzungsarten ermöglichen insbesondere eine hohe bauliche Verdichtung und Versiegelung, jedoch keine wesentliche Veränderung gegenüber dem Bestand.

69 Planungsbüro VIA eG (13.12.2021): Mobilitätskonzept für den VEP „Postgelände“ in Leverkusen-Wiesdorf. Köln.

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/1 wurde ein Lärmgutachten[70] zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung hinsichtlich Verkehrs- und Gewerbelärm erstellt. Die nachfolgenden Aussagen geben die Ergebnisse wieder.

Zur Bewertung der Lärmsituation im Plangebiet und in der Umgebung im Prognose-Planfall wird der Planfall des Lärmgutachtens herangezogen. Dieser entspricht dem Planfall 2 des Verkehrsgutachtens. Darin ist die gesamte bauliche Entwicklung im Bereich des Rahmenplans bzw. des Bebauungsplans Nr. 243/I einschließlich des Neubaus der Planstraße und der Änderung des Knotens Europaring/B8/Planstraße berücksichtigt. Der Planfall stellt somit sowohl hinsichtlich des auf die geplanten Nutzungen einwirkenden Verkehrslärms als auch bzgl. der Auswirkungen der Planung auf die Umgebung den worst-case dar.

Verkehrslärm im Plangebiet

Das Gutachten zeigt, dass sich im Planfall innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/1 erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen, sowohl durch Straßen- als auch durch Schienenverkehrslärm, ergeben.

Im Planfall ergeben sich bei freier Schallausbreitung an den geplanten Gebäuden des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I die höchsten Beurteilungspegel durch Verkehrslärm an den dem Europaring/B8 zugewandten Gebäudeseiten auf der Höhe des 7. OG mit bis zu 72 dB(A) am Tag und bis zu 66 dB(A) in der Nacht. Dadurch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Gewerbegebieten von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht um bis zu 7 dB(A) am Tag und bis zu 11 dB(A) in der Nacht überschritten.

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung ergeben sich die höchsten Beurteilungspegel durch Verkehrslärm an den Außenseiten der Bebauung an den dem Europaring/B8 zugewandten Gebäudeseiten mit bis zu 71 dB(A) am Tag und bis zu 63 dB(A) in der Nacht. An den der Bahn zugewandten Gebäudeseiten ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht.

An den nach innen zum geplanten Stadtplatz orientierten Gebäudeseiten können durch die (Eigen-)Abschirmung der Bebauung niedrigere Beurteilungspegel erreicht werden, die teils die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete einhalten. Damit kann durch die Stellung der geplanten Gebäude und deren Eigenabschirmung in Teilen des Gebiets eine Minderung des Verkehrslärms erreicht werden.

Dennoch sind aufgrund der erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet des Bebauungsplans V 36/I Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für den südlichen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung ist von vergleichbaren Lärmeinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm auszugehen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I sind die Verkehrslärmverhältnisse im Plangebiet zu ermitteln und zu beurteilen und erforderlichenfalls Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

70 ACCON (18.08.2022): Schalltechnisches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V36I ,,Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße-/-nördliches Postgelände“, Köln.

Planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms in der Umgebung des Plangebiets

Weiterhin wurde zur Ermittlung der Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I auf den Verkehrslärm an Straßen in der Umgebung des Plangebiets die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehrslärm an Wohngebäuden entlang des Europarings und an der Manforter Straße ermittelt. Dabei wurden alle geplanten Nutzungen im Gebiet der Rahmenplanung bzw. der Bebauungspläne V 36/I und Nr. 243/I berücksichtigt. Zur Bewertung, ob sich durch die Planung wesentliche Veränderungen des Verkehrslärms ergeben, wurden die Pegel im Prognose-Nullfall mit dem Prognose-Planfall vergleichend betrachtet.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass sich insgesamt nur geringe Veränderungen ergeben (< 1dB(A)). Am Gebäude Friedrich-Ebert-Str. 27c ist durch die neue Planstraße mit dem LSA-geregelten Knoten mit einer Pegelzunahme von bis zu 0,6 dB(A) am Tag und bis zu 0,3 dB(A) in der Nacht zu rechnen. An Immissionspunkten mit Pegelerhöhungen werden die gesundheitlich bedenklichen Werte von über 70 dB(A) tags bzw. von über 60 dB(A) nachts nicht erreicht. Die Pegelerhöhungen stellen insofern keine wesentliche Lärmzunahme dar.

Gesundheitlich bedenkliche Pegel von über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts treten an Gebäuden am Siebelplatz auf. An den Wohngebäuden Siebelplatz 9-14 ergeben sich Pegelerhöhungen im Planfall gegenüber dem Nullfall von bis zu 0,3 dB(A) am Tag auf bis zu 70,1 dB(A) am Tag und um bis zu 0,4 dB(A) in der Nacht auf bis zu 61,9 dB(A) in der Nacht. Die Pegelerhöhungen sind geringfügig und nicht wahrnehmbar, aber auf der Ebene des Bebauungsplans dennoch abwägungsrelevant (vgl. Kap. A 9.3).

Gewerbelärm

Südwestlich der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich der ausgedehnte CHEMPARK Leverkusen sowie weitere Gewerbegebiete bzw. gewerbliche Nutzungen. Von diesen Nutzungen gehen Gewerbelärmemissionen aus. In dem Lärmgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I wurde die Lärmsituation im nördlichen Plangebiet ermittelt und beurteilt.

Nach dem Lärmgutachten ergeben sich aus der Summe aller untersuchten Gewerbelärmquellen im nördlichen Teilbereich des Plangebiets (vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I) Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) am Tag und bis zu 48 dB(A) in der Nacht. Dadurch werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten.

Im südlichen Teilbereich des Plangebiets (Bebauungsplan Nr. 234/I) wurden zudem zwei Immissionspunkte für eine Erstabschätzung der Gewerbelärmbelastung betrachtet. Es ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) am Tag und bis zu 49 dB(A) in der Nacht. Auch hier ist weder tags noch nachts mit Konflikten zu rechnen.

Zudem ist eine Zunahme von Lärmkonflikten mit den Industrie- und Gewerbegebieten im Umfeld insbesondere dem CHEMPARK oder gar zusätzliche Einschränkungen der von diesen Gebieten ausgehenden zulässigen Emissionen somit nicht zu erwarten. Die Planung hat keine Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebiets.

Für den südlichen Teilbereich des Plangebiets ist im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 243/I ein Lärmgutachten zur Beurteilung der Auswirkungen sowohl durch Immissionen als auch durch Emissionen noch zu erstellen.

Auswirkungen auf den Menschen durch Erschütterungen

Die Erschütterungsemissionen der bestehenden und geplanten Gleisanlage/n (unter Berücksichtigung der besohlten Schwellen des RRX-Gleisneubaus) wurden für die zukünftig zulässige Bebauung im nördlichen Teilbereich des Plangebiets (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I) prognostiziert. Ergebnis des Erschütterungsgutachtens[71] ist, dass in Teilbereichen Maßnahmen zur Entkoppelung von Kellergeschossen bzw. Tiefgaragen notwendig sind. Unter Berücksichtigung der Maßnahme zur elastischen Entkopplung sind wesentliche Auswirkungen durch Erschütterungen nicht zu erwarten. Die vorgegebenen Richtwerte für Erschütterungen und sekundären Luftschall werden mit den Maßnahmen eingehalten.

Für den südlichen Teilbereich des Plangebiets sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I nach Durchführung eines Erschütterungsgutachtens gegebenenfalls vergleichbare Maßnahmen zum Schutz der Bebauung vor Erschütterungen zu treffen.

Lärm- und Staubemissionen während der Bauphase

Insbesondere bei Abriss vorhandener Gebäude sowie während des Bauens kann es zu Lärm- und Staubemissionen kommen. Diese sind jedoch auf den Zeitraum der Bauphase beschränkt und wirken sich lediglich temporär aus. Durch Maßnahmen, z. B. Bauzeitenregelungen, Bewässerung während des Abrisses, können die Auswirkungen vermindert werden. Unter Berücksichtigung der abschnittsweisen Entwicklung im Plangebiet ist bei der geplanten Realisierung mit temporären Auswirkungen zu rechnen.

Auswirkungen auf den Menschen durch elektromagnetische Felder

Zum Schutz von Personen sowie zur Berücksichtigung von Ausbaureserven sollen im Umkreis von 30 m um den Fernmeldeturm keine oberirdischen Gebäude errichtet werden, die höher als 17 m sind. Bei der Festlegung des Radius wurden dabei noch Anbaureserven berücksichtigt. Die Belange sind durch die Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I berücksichtigt. Für den südlichen Teilbereich kann eine Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 243/I erfolgen.

Auswirkungen auf den Menschen durch gewerbliche Luftschadstoffe

Hinsichtlich gewerblicher Luftschadstoffe wurde gutachterlich festgestellt, dass die zulässigen Gebäudehöhen im Geltungsbereich des Bebauungsplans V 36/I keinen Einfluss auf die Ableithöhen der Emissionsquellen im CHEMPARK haben.[72]

Für den südlichen Teilbereich hat eine Überprüfung erforderlichenfalls im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 243/I zu erfolgen.

---

71 ACCON (19.09.2022): Erschütterungstechnisches Prognosegutachten und Abschätzung der sekundären Luftschallimmissionen für Gebäude im Umgriff der Rahmenplanung "POSTGELÄNDE" Leverkusen-Wiesdorf. Greifenberg.

72 Peutz Consult (11.4.2023): Untersuchung des Bauvorhabens „Wiesdorf – westlich der Heinrich-von-Stefan-Straße / nördliches Postgelände“ auf die erforderliche Ableithöhe von Emissionsquellen des Chemparks, Düsseldorf, S. 8.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung vom Kerngebiet (MK) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) sind keine erheblich veränderten Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Der Gebäudebestand ist für beide Nutzungsarten grundsätzlich geeignet, kann aber bei geänderten Anforderungen abgebrochen und ersetzt werden.

Bei Durchführung der Planung wird es zunächst vor allem im nördlichen Teilbereich (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I) zum Abriss bestehender Sachgüter im Plangebiet kommen, wobei durch Planumsetzung auch neue entstehen.

Für den südlichen Teilbereich des Plangebiets sind zunächst keine Abrissarbeiten geplant. Bei Realisierung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 243/I kommt es dann jedoch zukünftig zu einem Teilabriss der Bestandsgebäude sowie zur Errichtung neuer Sachgüter.

Im Plangebiet sind wesentliche Umweltauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

2.3.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung vom Kerngebiet (MK) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) sind keine erheblich veränderten Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Grundsätzlich ist im Zuge der Entwicklung des Plangebiets von einem Anschluss an die Leitungsnetze der örtlichen Versorgungsbetriebe auszugehen.

Für den nördlichen Teilbereich des Plangebiets (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I) wurden im Rahmen eines Energiekonzeptes[73] mögliche Varianten der Wärme-/Kälteversorgung betrachtet.

In Bezug auf eine Ersteinschätzung des Versorgers wird aufgezeigt, dass das Areal selbst in einer konservativen Betrachtung energetisch vollständig mit Fernwärme versorgt werden kann. Nach dem aktuellen Kenntnisstand ist eine Elektrifizierung der Wärmeversorgung über Wärmepumpen am Standort ebenfalls möglich, wobei eine genauere Verifizierung hinsichtlich des Mobilitätskonzepts und der Gleichzeitigkeit von Nutzungen (z. B. Ladesäulen) erforderlich ist. Beide Varianten, Fernwärme und Wärmepumpe, stellen eine sinnvolle Konzeption dar und ermöglichen auf lange Sicht einen bilanziell CO_2-freien Betrieb des Quartiers. Von einer Wärmeversorgung mittels Gas wird abgeraten.

Das Energiekonzept zeigt auch auf, dass der Einsatz von Photovoltaik eine Ergänzung des Energiesystems im Bereich der erneuerbaren Stromerzeugung darstellt. Der empfehlenswerte Umfang ist jedoch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, vergaberechtlicher und technischer Aspekte noch näher zu ermitteln.

---

73 Drees & Sommer SE (25.02.2022): Kurzkonzept Energieversorgung Postgelände Leverkusen, Köln.

Der Einsatz erneuerbarer Energien sowie eine energieeffiziente Bauweise werden durch die Festsetzungen/Festlegungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I nicht ausgeschlossen bzw. in diesen fixiert.

Im südlichen Teilbereich des Plangebiets ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I davon auszugehen, dass die zukünftigen Festsetzungen der Nutzung erneuerbarer Energien bzw. einer energieeffizienten Bauweise nicht entgegenstehen werden.

2.3.9 Auswirkungen durch Abfälle

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung vom Kerngebiet (MK) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) sind keine erheblich veränderten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Beide Nutzungsarten ermöglichen insbesondere eine hohe bauliche Verdichtung und Versiegelung und damit verbundenen Eingriffe in den Boden.

Für den nördlichen Teilbereich des Plangebiets wurde bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I ein abfalltechnisches Bodengutachten[74] für die Entsorgung des entstehenden Aushubmaterials erstellt. Es ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der Planung eine ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt.

Im Bereich der Altablagerung SW2026 sind zur abschließenden Bewertung/Gefährdungsabschätzung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I weitere Untersuchungen erforderlich.

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

Zwischen den in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Schutzgütern bzw. Umweltmedien bestehen vielfältige Verflechtungen und entsprechende Wechselwirkungen. So geht beispielsweise eine Zunahme der Bodenversiegelung i.d.R. mit einem Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna, einer Abnahme versickerungsfähiger Böden mit entsprechenden Konsequenzen für den Wasserhaushalt sowie einer Reduzierung von Verdunstungsfläche und somit von klimawirksamen Strukturen einher. Es besteht jedoch keine Notwendigkeit einer gesonderten Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen, da eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter, die über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehen, nicht erkennbar ist.

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

2.3.11 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im bisher dargestellten Kerngebiet ist aufgrund der Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 114/74 und Nr. 122a/I in überwiegenden Teilen eine 100-prozentige und in den

74 GFM Umwelttechnik (10.01.2020): Bodenuntersuchung zum B-Plan „Entwicklung Postgelände“ in Leverkusen-Wiesdorf, Wesseling.

restlichen Teilen eine 80-prozentige Versiegelung zulässig. Die Änderung der Darstellung zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE*) führt nicht zu einer Verschlechterung der Situation, da der Versiegelungsgrad vergleichbar hoch bleiben wird.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I weiterhin eine vollständige Versiegelung zugelassen. Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets befindet sich die Böschung des Europarings/B8, welche auch nach der Änderung der Darstellung begrünt bleibt. Eingriffe in die Böschung sind jedoch zur Herstellung eines neuen Knotenpunktes erforderlich, werden jedoch auf das Notwendigste reduziert.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung[75] wurde auf Ebene der Bebauungsplanung bereits für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I durchgeführt. Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist, dass unter Berücksichtigung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ein Ausgleich der Eingriffe erfolgt und weitere Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I ist ebenfalls eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufzustellen.

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen werden auf Bebauungsplanebene geregelt.

Im Bebauungsplan V 36/1 sind u. a. folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Anteilige Grundstücksbegrünung/Festsetzung von privaten Grünflächen.
- Anteilige Dach- und Fassadenbegrünung.
- Pflanzung von Bäumen.
- Passive Lärmschutzmaßnahmen.
- Elastische Entkoppelung zwischen baulichen Anlagen zum Schutz vor Erschütterungen.
- Technisch-bauliche und organisatorische Maßnahmen zum Schutz vor schweren Unfällen (Seveso).
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung.
- Aufhängen von Ersatzquartieren für Fledermäuse.
- Bauzeitenregelungen, Beschränkung der Abbruchzeiten, Beschränkung der Zeiten zur Baufeldfreimachung außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten, Beschränkung der Zeiten für Fäll- und Rodungsarbeiten.
- Kollisionsschutz an Glasfassaden.

75 FSWLA Landschaftsarchitekten GmbH (27.09.2022): Eingriffs-/-Ausgleichsbilanzierung; Düsseldorf.

- Durchführung von Neubaumaßnahmen gemäß Gebäudeenergiegesetz (Einsatz moderner Gebäudetechnik, wirksame Wärmedämmung während der Ausführungsplanung).

Beispiele für Maßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanung für den südlichen Teilbereich des Plangebiets (Bebauungsplan Nr. 243/I) können sein:

- Anteilige Grundstücksbegrünung.
- Anteilige Dach- und Fassadenbegrünung.
- Elastische Entkoppelung zwischen baulichen Anlagen.
- Passive Lärmschutzmaßnahmen.
- Technisch-bauliche und organisatorische Maßnahmen zum Schutz vor schweren Unfällen (Seveso).

2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Standortalternativen

Standortalternativen ergeben sich aufgrund der Nutzung des Nachverdichtungspotentials in innerstädtischer Lage nicht. Die Planung dient der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten für dieses Areal.

Planungsalternativen

Ein Verzicht auf die bauliche Nutzung und Nachverdichtung in Innenstadtlage und direkter Nähe zum Bahnhof wurde zugunsten einer innerstädtischen Nachverdichtung gemäß dem Ziel der kompakten Stadt nicht weiterverfolgt.

Im Rahmen des im Parallelverfahren durchgeführten vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens V 36/I wurden verschiedene Nutzungsarten geprüft. Insbesondere wurde geprüft, ob eine Wohnnutzung im Plangebiet erfolgen kann. Aufgrund bestehender Auswirkungen durch z. B. Lärm und Seveso wurde von einer Zulässigkeit allgemeiner Wohnnutzungen abgesehen.

Zur Entwicklung des Postgeländes wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, um städtebauliche Planungsalternativen zu prüfen. Im Rahmen eines 2-stufigen Verfahrens wurden bauliche Varianten betrachtet und ein Siegerentwurf zur städtebaulichen Entwicklung festgelegt.

Die Umsetzung des Siegerentwurfes soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I respektive des vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I erfolgen, welche jedoch eine dem gültigen Flächennutzungsplan entgegenstehende Art der baulichen Nutzung beabsichtigen. Daher ist eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans notwendig. Planungsalternativen auf Ebene der Flächennutzungsplanung bestehen daher nicht.

2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im gesamtstädtischen Seveso-Konzept der Stadt Leverkusen[76] erfolgt eine Gliederung des Stadtgebietes in verschiedene Planungszonen. Für diese Planungszonen wurden Nutzungs- und Schutzkonzepte aufgestellt.

Das Plangebiet liegt ~~danach~~ in der Planungszone 2 des angemessenen Sicherheitsabstands zum CHEMPARK Leverkusen. ~~In der Planungszone 2 können schutzbedürftige Nutzungen (wie Wohnen, Einzelhandel oder soziale Infrastruktur) unter bestimmten Voraussetzungen angesiedelt werden.~~

Eine Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen (z. B. Wohnen, Einzelhandel oder soziale Infrastruktur) 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 und wenn sozioökonomische Faktoren sowie städtebauliche Belange hierfür ausschlaggebend sind. Eine weitere Voraussetzung ist die Wahrung des Gebietscharakters, wobei eine Stärkung der Gebietsstrukturen vertretbar, eine Schaffung neuer Gebietsstrukturen jedoch nicht vertretbar ist.

Auf Bebauungsplanebene wurden ein Seveso-Gutachten[77] erstellt, in dem die Veränderung der von einem möglichen Störfall betroffenen Personen und die Wahrung des Gebietscharakters bewertet wurden.

Der Untersuchungsraum des Seveso-Gutachtens umfasst den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 243/I, d. h. insbesondere die gesamte Entwicklung nach dem städtebaulichen Rahmenplan einschließlich des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I. Das Seveso-Gutachten umfasst somit den Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplans vollständig.

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung von MK in GE* ergibt sich grundsätzlich keine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber den Folgen eines Störfalls. Im Gegenteil entfallen durch die geänderte Darstellung potenzielle Entwicklungsmöglichkeiten sensibler Nutzungen, wie z. B. Wohnen oder großflächige Einzelhandelsbetriebe. Die Auswirkungen der geplanten städtebaulichen Entwicklung können daher nur anhand der im Bebauungsplan konkret festgelegten Nutzung erfolgen

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Schutzmaßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der Auswirkungen in den jeweiligen Bebauungsplänen festzusetzen.

---

76 TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (11.08.2015): Gesamtstädtisches Gutachten der Stadt Leverkusen „Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (Seveso-II-Konzept)“, Köln

77 TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (14.09.2022): Seveso-Betrachtung zum Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ in Leverkusen, Köln.

Zum Bebauungsplan V 36/I wurde daher ein Seveso-Gutachten erstellt, in dem die Veränderung der von einem möglichen Störfall betroffenen Personen bewertet wurden. Der Untersuchungsraum des Seveso-Gutachtens zur auch den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 243/I und beinhaltet insofern den gesamten Änderungsbereich des FNP, d.h. die gesamte Entwicklung nach dem städtebaulichen Rahmenplan „Postgelände Leverkusen-Wiesdorf“.

Gemäß dem technischen Gutachten127, welches dem Gesamtstädtischen Seveso-II-Konzepts der Stadt Leverkusen zugrunde liegt, ergibt sich die Umhüllende der angemessenen Sicherheitsabstände aus verschiedenen Störfallszenarien unterschiedlicher Betriebsbereiche im Sinne der 12. BImSchV.

In Bezug auf die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 243/I handelt es sich im nördlichen Bereich des CHEMPARK um relevante Störfallszenarien im Hinblick auf eine Freisetzung von Chlor und Chlorwasserstoff.

Die kürzesten Entfernungen der Freisetzungsquellen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 243/I (im Südwesten an der Manforter-Straße) betragen für:

Chlor	ca. 900 m (angemessener Sicherheitsabstand 1.300 m)
Chlorwasserstoff	ca. 520 m (angemessener Sicherheitsabstand 750 m)

Alle übrigen Stoffe und Szenarien werden als nicht relevant angesehen.

Aus einer Berechnung im Hinblick auf ein räumlich näher am CHEMPARK und zwischen CHEMPARK und Postgelände gelegenen Untersuchungsgebiets hat sich ergeben, dass der ERPG-3-Wert[78] für Chlor noch auf dem Gelände des CHEMPARK unterschritten wird. Hinsichtlich Chlorwasserstoff wird der ERPG-3-Wert außerhalb des CHEMPARK unterschritten, aber räumlich deutlich vor dem Gebiet des betrachteten Bebauungsplans 243/I. Daraus kann für den Geltungsbereich des hier betrachteten Bebauungsplan Nr. 243/I geschlossen werden, dass die ERPG-3-Werte für die genannten Stoffe im Plangebiet nicht erreicht bzw. nicht überschritten werden.

Die wesentlichen Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst:

Ist-Zustand

Für die Betrachtung der Risikoerhöhung wurden zunächst die im Untersuchungsraum anzunehmenden gleichzeitig anwesenden Personen ermittelt. Dieser Betrachtung wurden die im Untersuchungsraum vorhandenen genehmigten baulichen Nutzungen zugrunde gelegt. Diese ergeben sich aus erteilten Baugenehmigungen und positiv beschiedenen Bauvorbescheiden. Bei Leerstand wurde die genehmigte Nutzung angenommen, sofern diese ohne Baugenehmigungsverfahren wieder aufgenommen werden kann.

78 ERPG-3 Wert (Emergency Response Planning Guideline) – Definition des Beurteilungswerts= Die maximale luftgetragene Konzentration, bei der davon ausgegangen wird, dass unterhalb dieses Wertes beinahe sämtliche Personen bis zu einer Stunde lang exponiert werden könnten, ohne dass sie unter lebensbedrohenden gesundheitlichen Auswirkungen oder Symptomen leiden bzw. solche entwickeln.

Der Untersuchungsraum umfasst heute die Bestandsgebäude des Bahnhofsempfangsgebäudes, der Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) mit nördlichen Anbauten (kleinflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen), des Jobcenters AGL, des „Tertia“-Gebäudes (kaufmännische Ausbildungsstätte), des Postverteilzentrums mit dem Postbank-Finanzcenter, Postverteilstelle (Büros), Logistikzentrum der DHL, einer Waschhalle, des Telekom-Technikgebäudes einschließlich Fernmeldeturm (Bestandsschutz), des „Quergebäudes“ der Telekom (handwerkliche Ausbildungsstätte und vereinzelte Büroräumlichkeiten), einer Werkstatt, der Deutschen Rentenversicherung, der Agentur für Arbeit sowie eines Hotels (Ibis). Für das Grundstück, auf dem sich derzeit eine leerstehende Villa befindet, existiert eine positiv beschiedene Bauvoranfrage für ein Hotel. Das städtische Grundstück ist unbebaut.

Im Ist-Zustand ist in dem maßgeblichen Betrachtungsfall im Untersuchungsraum des Seveso-Gutachtens von 2.323 gleichzeitig anwesenden Personen auszugehen. Unter Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen ergeben sich 1.815 von den Auswirkungen eines Störfalls im CHEMPARK Leverkusen betroffene Personen.

Prognose-Nullfall

Im Prognose-Nullfall (ohne Durchführung der vorliegenden Bauleitplanung) kommt darüber hinaus eine Entwicklung nach den derzeit rechtkräftigen Bebauungsplänen sowie dem wirksamen Flächennutzungsplan in Betracht.

Daher wurde als ergänzende Beurteilung eine Betrachtung des Prognose-Nullfalls erstellt, die als Abwägungsgrundlage dient. Als ergänzende Beurteilungsgrundlage für die Abwägung wird eine Abschätzung der Personenzahlen im Untersuchungsraum des Seveso-Gutachtens vorgenommen, die sich bei einer baulichen Entwicklung ohne Durchführung der Planung ergeben können. Diese Betrachtung ist jedoch lediglich ergänzend und nicht Grundlage der Beurteilung des Seveso-Gutachtens.

Im Prognose-Nullfall wurden Veränderung in Form einer baulichen oder nutzungsbezogenen (Weiter-)Entwicklung im und im Umfeld des Plangebiets berücksichtigt (u. a. Umstrukturierungen im Plangebiet entsprechend der rechtskräftigen Bebauungspläne, Neubau des Bahnhofsgebäudes) und entsprechend den Ansätzen des Seveso-Gutachtens eine Abschätzung der Personenzahlen vorgenommen.

Aufgrund der möglichen baulichen Entwicklungen im Untersuchungsraum ohne Durchführung der Planung können sich auf den oben betrachteten Grundstücken somit insgesamt ca. 2.430 gleichzeitig anwesenden Personen ergeben. Zusammen mit den rund 1.460 gleichzeitig anwesenden Personen der gegenüber dem Bestand unveränderten Nutzungen ergeben sich ca. 3.890 gleichzeitig anwesende Personen im Untersuchungsraum. D, h. gegenüber dem im Seveso-Gutachten beschriebenen Ist-Zustand mit ca. 2.320 Personen kann sich auch ohne Umsetzung der vorliegenden Planung eine Erhöhung der Personenzahl im Untersuchungsraum ergeben. Gleichwohl wären auch in diesem Fall im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren objektbezogene Seveso-Schutzkonzepte zur Risikominimierung zu erstellen, welche Bestandteil der Baugenehmigung würden.

Prognose-Planfall

Im Prognose-Planfall berücksichtigt das Seveso-Gutachten die vollständige bauliche Entwicklung nach dem Rahmenplan im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 243/I.

Zu geplanten Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I mit bis zu 36.000 m^2 Geschossfläche treten im südlichen Teilbereich des Plangebiets gemäß Rahmenplan nochmals 18.600 m^2 Geschossfläche mit dem Nutzungsschwerpunkt Büro/Verwaltungsgebäude (Annahme 75% zusätzlichen Geschossflächen im Bebauungsplan Nr. 243/I) sowie publikumsintensive Dienstleistungen/Praxen (Annahme 25% der zusätzlichen Geschossflächen im Bebauungsplan Nr. 243/I). Hinzu treten auch im Planfall die ca. 2.850 m² des neuen Bahnhofsgebäudes. Zusammen mit dem Bestand ergeben sich im Untersuchungsraum des Seveso-Gutachtens dann bis zu 75.419 m^2 Geschossfläche.

Im Prognose-Planfall ist im Untersuchungsraum des Seveso-Gutachtens von 5.478 gleichzeitig anwesenden Personen auszugehen. Unter Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen ergeben sich 1.914 betroffene Personen.

Demnach erhöhen sich durch die Planung zwar die städtebauliche Nutzungsdichte und die Anzahl der potenziell gleichzeitig anwesenden Personen erheblich. Gegenüber dem Ist-Zustand verhält sich die Anzahl der i. S. d. gutachterlichen Bewertung betroffenen Personen dennoch nahezu gleich, da in Folge der Neubebauung gegenüber dem Bestand verbesserte bauliche, technische und organisatorische Schutzmaßnahmen umgesetzt werden können.

Gemengelage

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Planungszone 2, in der schutzbedürftige Nutzungen bereits vorhanden sind. Räumlich befinden sich schutzbedürftige Nutzungen bereits heute näher an den Betriebsbereichen als die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen des zu betrachtenden Gebietes. Schutzbedürftige Nutzungen sind zudem bereits heute im Plangebiet anzutreffen.

Aufgrund der bestehenden Gemengelage zwischen schutzbedürftigen Nutzungen im direkten Umfeld des CHEMPARKs und dem Betriebsbereich des CHEMPARKs Leverkusen wird keine neue Gemengelage geschaffen.

Risikoerhöhung

Im Hinblick auf den gewählten Ansatz zur Risikobetrachtung ist durch die Planung nicht mit einem Anstieg des Unfallrisikos oder einer Verschlimmerung der Unfallfolgen bei einem Seveso-Störfall zu rechnen.

Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der Auswirkungen

Gemäß dem gesamtstädtischen Seveso-Schutzkonzept der Stadt Leverkusen sind im Rahmen der Bauanträge gebäudebezogene Seveso-Schutzmaßnahmen mit technisch-/baulichen bzw. organisatorischen Maßnahmen vorzulegen.

Hinsichtlich neuer Gebäude ist davon auszugehen, dass geeignete technische Schutzmaßnahmen und Schutzräumlichkeiten problemlos realisiert werden können. Zudem wird auf die Notwendigkeit von objektbezogenen Seveso-Schutzkonzepte im Einzelfall im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren im angemessenen Sicherheitsabstand verwiesen.

Demzufolge stehen einer Realisierung der Bebauung im Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung möglicher Schutzmaßnahmen aus heutiger Sicht keine Gründe entgegen.

Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen

Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen betreffen den Betriebsstandort selbst bzw. gesamtstädtische Maßnahmen der Gefahrenabwehr und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren/Hinweise auf Schwierigkeiten, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Neben Bestandserhebungen innerhalb des Plangebiets wurden einschlägige Fachvorgaben ausgewertet, die in den jeweiligen fachspezifischen Beiträgen benannt sind. Weitergehend wurden Aussagen aus einschlägigen Grundlagenwerken und Vorlagen entnommen, die nicht weiter angegeben oder zitiert wurden, z. B. Schutzgebietsaussagen. Die vorliegenden und verfügbaren Daten reichen aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter hinsichtlich einer sachgerechten Abwägung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung auftreten können, von der Stadt als Träger der Bauleitplanung zu überwachen, um unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und durch entsprechende Maßnahmen eingreifen zu können.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt insbesondere im Rahmen des Vollzugs im Genehmigungsverfahren durch die zuständige Behörde durch Überprüfung der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Es liegt im Ermessen der zuständigen Behörde, die Überwachungsmaßnahmen auszuwählen. Folgende Maßnahmen sind hinsichtlich der im Bebauungsplan V 36/I festgesetzten Maßnahmen z. B. geeignet:

- Überprüfung der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen, insbesondere der Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Zur Überwachung der Funktionsfähigkeit der Artenschutzmaßnahmen ist für die Fledermauskästen eine jährliche Kontrolle vorgesehen. Mit dieser können frühzeitig Maßnahmen zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Maßnahme getroffen werden. Weitergehend sind Hinweise zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren des V 36/I enthalten. Diese werden in den Umsetzungsverträgen zur Durchführung der Maßnahmen aufgenommen werden.
- Zur Überwachung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung empfehlenswert. Hierdurch können mögliche erhebliche Auswirkungen frühzeitig erkannt und rechtzeitig geeignete Maßnahmen getroffen werden.
- Eine fachgerechte Begleitung zum Umgang mit den Aushubmaterialien ist während der Bauphase empfehlenswert.
- Die Vorhabenträgerin der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I weist im Rahmen der das Vorhaben betreffenden Bauanträge gebäudebezogene Seveso-Schutzvorkehrungen bezüglich technisch-baulicher bzw. organisatorischer Maßnahmen nach. Das Konzept wird Gegenstand der Baugenehmigung.

Liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Entwicklung der Planung schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, die über die ermittelten hinausgehen sollten, werden die zuständigen Behörden und die Gemeinde sich jeweils unterrichten und ggf. erforderliche Maßnahmen und Prüfschritte einleiten. Für den Bebauungsplan Nr. 243/I sind geeignete Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als konkretisierende Planungsebene festzulegen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Bereich des ehemaligen Postgeländes einschließlich angrenzender Grundstücke soll ein Quartier entstehen, welches sich in seiner städtebaulichen Struktur, im Maßstab und seiner Höhenentwicklung in das Stadtgefüge des Mittelzentrums Leverkusen einfügt. Vorgesehen ist die Schaffung eines hochwertigen, überwiegend durch Büros und Dienstleistungen geprägten Quartiers.

Für den ersten Entwicklungsabschnitt im Norden des Plangebiets wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 36/I aufgestellt. Der Bebauungsplan beinhaltet neben Flächen des ehemaligen Postgeländes auch Flächen des Europarings/B8, die für die Herstellung einer neuen Kreuzung zur zukünftigen Anbindung des Plangebiets, des Bahnhofs und der City C benötigt werden.

Für den südlichen Teilbereich des Plangebiets wird der Bebauungsplan Nr. 243/I aufgestellt.

Der Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ca. 3 ha.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. In dieser wurde für den maßgeblichen Voreingriffszustand die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 114/74

und Nr. 122a/I berücksichtigt. Sofern vorhanden, werden die wesentlichen Ergebnisse aus den Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I wiedergegeben. Sofern die Gutachten auch Aussagen für den südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs treffen, werden diese hier ebenfalls wiedergegeben (sog. „Abschichtung von unten nach oben“, vgl. § 1 Abs. 4 S. 5 BauGB). Unter Zugrundelegung dessen kommt die Umweltprüfung im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt/Artenschutz

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung von einem Kerngebiet (MK) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Bereits im Ist-Zustand sowie nach den Zulässigkeiten der rechtskräftigen Bebauungspläne wurde das Plangebiet in der Vergangenheit bebaut und ist überwiegend versiegelt. Mit Durchführung der Planung wird es zu keinen wesentlichen Änderungen kommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Artenschutzuntersuchungen durchzuführen bzw. wurden bereits durchgeführt.

Unter Durchführung entsprechender Vermeidungs- und sogenannter CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) ist davon auszugehen, dass keine Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die relevanten Tierarten (Vögel und Fledermäuse) eintreten wird.

Es sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Fläche und Boden

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung von einem Kerngebiet (MK) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Bereits im Ist-Zustand sowie durch die rechtskräftigen Bebauungspläne ist eine Überformung und Bebauung der Flächen im Plangebiet erfolgt bzw. zulässig. Mit Durchführung der Planung wird es zu keinen wesentlichen Änderungen kommen.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen sind für das Plangebiet die Altablagerungen „SW2026 - Wiesdorf-Süd (Verfüllung Heinrich-von-Stephan-Str.“ und „SW2111 - Geländeauffüllung Busbahnhof/Heinrich-von-Stephan-Str.“ ausgewiesen.

Ausweislich der für das Plangebiet vorliegenden Untersuchungsbefunde, wurden im Bereich der vorgenannten Altablagerungen lokal an Auffüllungsböden gebundene erhöhte bis deutlich erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt.

Eine Gefährdung des Menschen über den Wirkungspfad Boden-Mensch ist bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (gewerbliche Nutzung, Oberflächenversiegelungen) nicht zu besorgen. Während bei der Altablagerung SW2111 eine potentielle Gefährdung des Grundwassers über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf Grundlage der vorliegenden Befunde ebenfalls nicht zu besorgen ist, kann nach derzeitigem Kenntnisstand bei der Altablagerung SW2026 eine potentielle Grundwassergefährdung nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I bei Umsetzung des Vorhabens mit Errichtung der Tiefgarage die Auffüllungen im betroffenen Teilabschnitt der Altablagerung SW2111 voraussichtlich vollständig entfernt werden. Damit kann davon ausgegangen werden, dass mit Aufnahme der in den Auffüllungen lokal festgestellten leicht erhöhten bis erhöhten Schadstoffgehalte potentielle Gefährdungen von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) zukünftig nicht zu besorgen sind. Einschränkung der geplanten Folgenutzung sind im Bereich der Altablagerung SW2111 somit nicht zu erwarten.

Im Bereich der Altablagerung SW2026 sind zur abschließenden Bewertung/Gefährdungsabschätzung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I weitere Untersuchungen erforderlich.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation ist von keinen erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Wasser

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung von einem Kerngebiet (MK) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Oberflächengewässer oder Schutzgebiete sind nicht durch die Planung betroffen. Durch die bereits vorhandenen und die rechtskräftigen Bebauungspläne zulässigen Versiegelungen ist der natürliche Wasserkreislauf bereits weitgehend unterbrochen.

Auswirkungen werden im nördlichen Teilbereich (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I) durch die anteilige Begrünung im Plangebiet (Begrünung von Dachflächen, Fassadenbegrünung) gemindert. Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird aufgrund der Bestandssituation sowie der geplanten Bebauung mit Tiefgaragen und Versiegelung nicht umgesetzt.

Für den südlichen Teilbereich des Plangebiets sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I voraussichtlich ähnliche Maßnahmen zu ergreifen.

Die Belange eines möglichen Starkregenereignisses sowie die damit verbundenen Auswirkungen wurden bzw. sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Erhebliche zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind mit Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung von einem Kerngebiet (MK) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum von Leverkusen, dessen Stadtklima, d.h. das Klima im weiteren Stadtgebiet, durch eine dichte und hohe innerstädtische Bebauung mit wenigen Grünflächen geprägt ist. Mit Durchführung der Planung sind räumlich begrenzte Veränderungen des kleinräumigen Klimas des bereits durch das Stadtklima geprägten Gebiets zu erwarten. Die Auswirkungen sind gegenüber dem Bestand und der zulässigen Bebauung nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen jedoch als gering einzustufen.

Durch die Festsetzungen zur anteiligen Begrünung im nördlichen Teilbereich (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I) werden die möglichen Auswirkungen durch sommerliche Aufheizungen gemindert und damit den Belangen der Klimaanpassung Rechnung getragen

Weiterhin wird durch die geplanten Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs sowie zur Energieversorgung und zu bautechnischen Standards des Bebauungsplans V 36/I den Belangen der Klimafolgenanpassung und des allgemeinen Klimaschutzes Rechnung getragen.

Für den südlichen Teilbereich des Plangebiets sind voraussichtlich vergleichbare Maßnahmen zu ergreifen.

Wesentliche Auswirkungen mit Grenzwertüberschreitungen durch Luftschadstoffe sind aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen im Bestand sowie aufgrund vorliegender Erkenntnisse der Stadt Leverkusen zur vorherrschenden Luftbelastung im gesamten Stadtgebiet nicht zu erwarten.

Erhebliche zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind mit Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/Erholung

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung von einem Kerngebiet (MK) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Jedoch zeigt der Bebauungsplan V 36/I bereits, dass sich durch die Umsetzung der Planung Veränderungen des Orts- und Landschaftsbilds ergeben. Jedoch dient die Planung des Bebauungsplans V 36/I auch dazu das Ortsbild des Stadteingangs und zum Bahnhof attraktiver zu gestalten und im Plangebiet öffentlich zugängliche Flächen zu schaffen, die zukünftig Erholungsfunktionen übernehmen können.

Schutzgut Mensch

Mit Durchführung der Planung und der Änderung der Darstellung vom Kerngebiet (MK) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) ergibt sich eine Verringerung des Schutzniveaus der zulässigen Nutzungen.

<u>Verkehrslärm</u>

Das Plangebiet ist sowohl durch Straßen- als auch durch Schienenverkehrslärm erheblich vorbelastet. In einem Lärmgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete überschreiten werden. Teilweise wird auch die Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht erreicht bzw. überschritten. Aufgrund der Überschreitungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Für den südlichen Teilbereich ist im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 243/I ein Lärmgutachten zu erstellen und sind erforderlichenfalls Maßnahmen festzulegen. Aufgrund der vergleichbaren Situation sind voraussichtlich ähnliche Maßnahmen wie im Verfahren zum Bebauungsplan V 36/I zu ergreifen.

Planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms in der Umgebung des Plangebiets

Maßgebliche, wesentliche Lärmpegelerhöhungen mit Überschreitungen der gesundheitlich bedenklichen Werte sind an den meisten Wohnnutzungen in der Umgebung des Plangebiets unter Berücksichtigung aller geplanten Nutzungen im Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten. Gesundheitlich bedenkliche Pegel von über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts treten jedoch an Gebäuden am Siebelplatz durch geringfügige Pegelerhöhungen (bis zu 0,4 dB(A)) im Vergleich zum Prognose-Nullfall auf. Die Pegelerhöhungen sind geringfügig und nicht wahrnehmbar. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Gewerbelärm

Südwestlich der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich der ausgedehnte CHEMPARK Leverkusen sowie weitere Gewerbegebiete. Von diesen Nutzungen gehen Gewerbelärmimmissionen aus. In einem Lärmgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I wurde die Lärmsituation im nördlichen Teilbereich des Plangebiets detailliert ermittelt und beurteilt. Für den südlichen Teilbereich wurden im Rahmen des Gutachtens zum Bebauungsplan V 36/I überschlägige Lärmeinwirkungen an zwei Immissionsorten ermittelt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete werden eingehalten.

Für den südlichen Teilbereich des Plangebiets ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 243/I) im Rahmen eines Lärmgutachtens eine vertiefende Betrachtung der möglichen Gewerbelärmeinwirkungen zu erstellen.

Da bereits im Umfeld des Plangebiets Nutzungen vorhandenen sind, deren Schutzbedürftigkeit höher einzustufen ist als die der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen, und diese schutzbedürftigen Nutzungen einen geringeren Abstand zu den emittierenden Gebieten und Nutzungen aufweisen, ergibt sich daraus, dass durch die Darstellung eines eingeschränktes Gewerbegebiets (GE*) keine Konflikte hinsichtlich der bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete im Umfeld ausgelöst werden, da die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen die zulässigen Gewerbelärmimmissionen unabhängig von der Planung bereits begrenzen. Eine Zunahme von Lärmkonflikten mit den Industrie- und Gewerbegebieten im Umfeld, insbesondere dem CHEMPARK oder gar zusätzliche Einschränkungen der von diesen Gebieten ausgehenden zulässigen Emissionen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

Erschütterungen

Die östlich des Plangebiets gelegenen Schienenwege sowie das Heranrücken eines Gleises durch den Neubau der Strecke des RRX führen zu Erschütterungseinwirkungen im Plangebiet.

In einem Erschütterungsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I wurde festgestellt, dass diese die zulässigen Richtwerte überschreiten. Für den sekundären Luftschall werden die Richtwerte eingehalten. Mit elastischer Entkopplung der Gebäude und Tiefgaragen kann die Einhaltung der Richtwerte sichergestellt werden.

Für den südlichen Teilbereich ist ebenfalls ein Erschütterungsgutachten im Rahmen der Bebauungsplanung zu erstellen. Aufgrund der vergleichbaren Situation sind voraussichtlich ähnliche Maßnahmen zu ergreifen.

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung von einem Kerngebiet (MK) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen

durch Erschütterungen unter Berücksichtigung der Durchführung der im Fachgutachten benannten Maßnahmen zu erwarten.

Elektromagnetische Felder

Von dem bestehenden Fernmeldeturm innerhalb des Plangebiets entstehen bei Betrieb der ortsfesten Anlagen elektromagnetische Felder. Aufgrund dessen sowie zur Berücksichtigung von Ausbaureserven sollen in einem Abstand von 30 m um den Mittelpunkt des Fernmeldeturms keine oberirdischen Gebäude errichtet werden, die höher als 17 m sind. Eine Berücksichtigung kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es besteht keine besondere Betroffenheit von Kultur- oder Sachgütern.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Nach der Planung besteht die Möglichkeit, die Nutzungen im Plangebiet an die vorhandenen technischen Infrastrukturen anzuschließen und zu versorgen.

Im nördlichen Teilbereich (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I) wird der Anschluss an Fernwärme angestrebt. Darüber hinaus wird die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht, festgeschrieben bzw. nicht ausgeschlossen.

Für den südlichen Teilbereich sind voraussichtlich vergleichbare Maßnahmen anzunehmen.

Auswirkungen durch Abfälle

Das Aushubmaterial im nördlichen Teilbereich (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I) ist unter Berücksichtigung der Aussagen im Bodengutachten zur abfalltechnischen Einstufung fachgerecht zu entsorgen. Wesentliche umweltbezogene Auswirkungen durch Abfälle sind unter Berücksichtigung der Entsorgungswege und Zuführung in den Abfallkreislauf nicht zu erwarten.

Für den südlichen Teilbereich ist ebenfalls eine Bodenuntersuchung auf Ebene der Bebauungsplanung durchzuführen, wobei von vergleichbaren Gegebenheiten und Maßnahmen auszugehen ist.

Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Flächennutzungsplan möglichen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Planungszone 2, in der schutzbedürftige Nutzungen bereits vorhanden sind. Räumlich befinden sich schutzbedürftige Nutzungen bereits heute näher am Betriebsbereich als die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen des zu betrachtenden Gebietes. Schutzbedürftige Nutzungen sind zudem bereits heute im Plangebiet anzutreffen. Der Fall einer erstmaligen Zulassung einer schutzbedürftigen Nutzung, d. h. die erstmalige Schaffung einer neuen Gemengelage im angemessenen Sicherheitsabstand ist demzufolge im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung von MK in GE* ergibt sich grundsätzlich keine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber den Folgen eines Störfalls. Im Gegenteil entfallen durch die geänderte Darstellung potenzielle Entwicklungsmöglichkeiten sensibler Nutzungen, wie z. B. Wohnen oder großflächige Einzelhandelsbetriebe. Die Auswirkungen der geplanten städtebaulichen Entwicklung können daher nur anhand der im Bebauungsplan konkret festgelegten Nutzung erfolgen,

Durch die konkreten Planungsabsichten werden sich die städtebauliche Nutzungsdichte und die Anzahl der potenziell gleichzeitig anwesenden Personen dennoch erheblich erhöhen. Daher wurde auf der Ebene des Bebauungsplans ein Seveso-Gutachten erstellt. Gegenüber dem Ist-Zustand/Prognose-Nullfall reduziert sich danach die Anzahl der i. S. d. gutachterlichen Bewertung betroffenen Personen dennoch, da in Folge der Neubebauung gegenüber dem Bestand verbesserte bauliche, technische und organisatorische Schutzmaßnahmen umgesetzt werden müssen.

Im Hinblick auf den gewählten Ansatz zur Risikobetrachtung ist daher durch die Planung nicht mit einem Anstieg des Unfallrisikos oder einer Verschlimmerung der Unfallfolgen bei einem Seveso-Störfall zu rechnen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im bisher dargestellten Kerngebiet ist aufgrund der Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 114/74 und Nr. 122a/I in überwiegenden Teilen eine 100-prozentige und in den restlichen Teilen eine 80-prozentige Versiegelung zulässig. Die Änderung der Darstellung zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE*) führt nicht zu einer Verschlechterung der Situation, da der Versiegelungsgrad vergleichbar hoch bleiben wird.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I weiterhin eine vollständige Versiegelung zugelassen. Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets befindet sich die Böschung an der B8, welche auch nach der Änderung der Darstellung von MK zu GE* begrünt bleibt.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung[79] wurde auf Ebene der Bebauungsplanung bereits für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I durchgeführt. Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist, dass unter Berücksichtigung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen ein Ausgleich der Eingriffe erfolgt und weitere Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I ist ebenfalls eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufzustellen.

79 FSWLA Landschaftsarchitekten GmbH (27.09.2022): Eingriffs-/-Ausgleichsbilanzierung; Düsseldorf.

3.4 Verwendete Unterlagen

- Accon GmbH (19.09.2022): Erschütterungstechnisches Prognosegutachten und Abschätzung der sekundären Luftschallimmissionen für Gebäude im Umgriff der Rahmenplanung „POSTGELÄNDE“ Leverkusen-Wiesdorf; Greifenberg.
- Accon (18.08.2022): Schalltechnisches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände, Köln.
- Bezirksregierung Düsseldorf (05.08.2019): Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes/Abschlussbericht: Leverkusen, Heinrich-von-Stephan-Str./Europaring, Umlegung Fernwärme und Wasser; Düsseldorf.
- Bezirksregierung Düsseldorf (07.11.2019): Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes/Luftbildauswertung: Leverkusen, Bebauungsplans 243-I/Postgelände; Düsseldorf.
- Bezirksregierung Köln (21.04.2022): Stellungnahme der oberen Immissionsschutzbehörde zur Berücksichtigung der Lärmemissionen/-immissionen durch den CHEMPARK Leverkusen sowie die Firma Kronos Titan GmbH, Köln.
- Bezirksregierung Köln (01/2020): Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Leverkusen; Köln.
- Bundesnetzagentur (26.07.2022): Standortbescheinigung 51372 Leverkusen, Heinrich-von-Stephan-Str. 12 (Funkanlagen), STOB-Nr: 490030; Köln.
- DB Engineering & Consulting GmbH (30.06.2016): Erläuterungsbericht Rhein-Ruhr-Express (RRX), Ausbau der Bahnstrecke Köln – Düsseldorf – Duisburg – Essen – Bochum – Dortmund (– Hamm) Planfeststellungsabschnitt 1.2; Anlage 17.1 (Erschütterungstechnische Untersuchung); Duisburg.
- Drees & Sommer SE (25.02.2022): Kurzkonzept Energieversorgung Postgelände Leverkusen, Köln.
- Eisenbahn-Bundesamt: Planfeststellungsbeschluss gemäß § 18 AEG für das Vorhaben „Rhein-Ruhr-Express (RRX), PFA 1.2“, in der Stadt Leverkusen Bahn-km 9,720 bis 17,100; Az.: 64111-601ppa/002-2011#003 VMS-Nr.: 3287899, Datum: 08. Oktober 2018.
- Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I (Stand Oktober 2022).
- Faunistik und Umweltplanung – Mechtild Höller (Juli 2020): Bebauungsplanverfahren Heinrich-von-Stephan-Straße in Leverkusen – Brutvogelerfassung in Gehölzen am Europaring (erweiterter Geltungsbereich – Artenschutzprüfung Stufe II); Leverkusen.
- Faunistik und Umweltplanung – Mechtild Höller (Mai 2019): Bebauungsplanverfahren Heinrich-von-Stephan-Straße in Leverkusen – Tertiagebäude – Artenschutzprüfung Stufe I in Bezug auf planungsrelevante Arten, Leverkusen.

- Faunistik und Umweltplanung – Mechtild Höller (März 2020): Bebauungsplanverfahren Heinrich-von-Stephan-Straße in Leverkusen – Artenschutzprüfung Stufe II hinsichtlich Fledermäuse und Gebäudebrüter; Leverkusen.
- Faunistik und Umweltplanung – Mechtild Höller (September 2019): Bebauungsplanverfahren Heinrich-von-Stephan-Straße in Leverkusen – hier: Artenschutzprüfung Stufe I bzgl. planungsrelevanter Arten – Ergänzung September 2019; Leverkusen.
- Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH (19.09.2022): Postgelände Leverkusen-Wiesdorf - Rahmenplan, Frankfurt am Main.
- Fritz GmbH - Beratende Ingenieure VBI (17.06.2011): Erschütterungstechnische Untersuchung – Vorhaben: Rhein-Ruhr-Express – Planfeststellungsabschnitt 1.2 Bayerwerk – Leverkusen-Küppersteg Bahn-km 9,720 (Strecke 2650) bis km 17,100 (Strecke 2650); Einhausen.
- FSWLA Landschaftsarchitekten GmbH (27.09.2022): Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung; Düsseldorf.
- GFM Umwelttechnik (10.01.2020): Bodenuntersuchung zum B-Plan „Entwicklung Postgelände“ in Leverkusen-Wiesdorf; Wesseling.
- Grundwassergleichenkarte NRW (1988).
- Internetseite „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, aufgerufen unter: https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de, aufgerufen am 23.03.2020.
- Internetseite LANUV, aufgerufen unter: https://www.lanuv.nrw.de/umwelt/luft/immissionen/messorte-und-werte, aufgerufen am 23.03.2020.
- Internetseite FIS, aufgerufen unter: https://www.lanuv.nrw.de/klima/klimaanpassung-in-nrw/fis-klimaanpassung-nordrhein-westfalen, am 30.09.2022.
- Dr. Pecher AG (12.08.2019): Starkregengefahrenkarten für das Stadtgebiet von Leverkusen - Starkregengefahrenkarte für das Stadtgebiet von Leverkusen für einen extremen Starkregen – Plan 3, Blatt E4, Erkrath.
- Engerielenker Beratungs GmbH: Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Leverkusen – Abschlussbericht, Greven.
- Engerielenker Beratungs GmbH: Klimaanpassungskonzept für die Stadt Leverkusen – Endbericht 2020, Greven.
- ISAPLAN Ingenieur GmbH (17.08.2022): BP V36/I „Wiesdorf – westl. Heinrich-von-Stephan-Str./nördliches Postgelände“ in Leverkusen – Bericht zur Überflutungsprüfung, Leverkusen.
- ISAPLAN Ingenieur GmbH (26.04.2021 - Redaktionelle Anpassungen 01/2022): Verkehrsuntersuchung der Bebauungspläne Wiesdorf-Süd, Leverkusen/Köln.

- ISAPLAN Ingenieur GmbH (26.04.2021 - Redaktionelle Anpassungen 01/2022): Verkehrliche Stellungnahme für den vorhabenbezogenen BP V36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Str./ nördliches Postgelände“, Leverkusen.
- LANUV (März 2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen.
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MKULNV) Nordrhein-Westfalen (2017): „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen – Bestandserfassung und Monitoring. Bearb. FÖA Landschaftsplanung GmbH Trier (M. Klußmann, J. Lüttmann, J. Bettendorf, R. Heuser) & STERNA Kranenburg (S. Sudmann) u. BÖF Kassel (W. Herzog). Schlussbericht zum Forschungsprojekt des MKULNV Nordrhein-Westfalen Az.: III-4 - 615.17.03.13.
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2010): Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz); Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010, - III 4 - 616.06.01.17 – i in der Fassung der 1. Änderung vom 06.06.2016.
- Planungsbüro VIA eG (13.12.2021): Mobilitätskonzept für den VEP „Postgelände“ in Leverkusen-Wiesdorf. Köln.
- Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage; Schweizerische Vogelwarte Sempach.
- Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung (24.08.2018): Seveso-Vorprüfung Ersteinschätzung der angedachten Entwicklung des ehemaligen Postgeländes an der Heinrich-von-Stephan-Straße in Leverkusen-Wiesdorf; Leverkusen.
- Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt (24.03.2020): Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster – Lagepläne; Leverkusen.
- Stellungnahme des Fachbereichs 32-38 zum Vorentwurf des Bebauungsplans V 36/I, 23.12.2019.
- TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (14.09.2022): Seveso-Betrachtung zum Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ in Leverkusen; Köln.
- TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (11.08.2015): Gesamtstädtisches Gutachten der Stadt Leverkusen „Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (Seveso-II-Konzept)“; Köln.
- Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 243/I (Stand 29.07.2019).

TEIL C AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND UMSETZUNG

1 Auswirkungen der Planung

Der 21. Änderung des Flächennutzungsplans dient der Vorbereitung der Umsetzung des Rahmenplans „Postgelände Leverkusen-Wiesdorf“ auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Der Rahmenplan sieht einen Nutzungsmix innerhalb des Plangebiets vorrangig aus Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie sonstigen Beherbergungsbetrieben vor. Insbesondere Wohnnutzungen als auch großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen innerhalb des Plangebiets nicht vorgesehen werden. Dem trägt die Änderung der Darstellung von Kerngebiet (MK) hin zu eingeschränktem Gewerbegebiet (GE*) Rechnung. Durch die Umsetzung der Planung sollen insb. Arbeitsplätzen (§ 1a Abs.6 Nr. 8c) unter Berücksichtigung gesunder Arbeitsverhältnisse sowie Sicherheitsaspekten geschaffen werden als auch eine ausreichende Versorgung an Geschossflächen für die Sektoren Büro- und Hotelmarkt innerhalb des Stadtgebiets von Leverkusen.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogene Bebauungsplans V 36/I betrieben. Dieser umfasst den nördlichen Teilbereich der FNP-Änderung. Für den südlichen Teilbereich soll der Bebauungsplan Nr. 243/I die planungsrechtlichen Grundlagen zur Neubebauung des Postgeländes schaffen.

Es ist eine schrittweise Entwicklung des Plangebiets vorgesehen. Zum Nachweis, dass die Umsetzung der Planung sowie eine schrittweise Entwicklung möglich ist, wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Gutachten und Nachweise erstellt, um die Auswirkungen der Planung (Bebauungspläne und Rahmenplan) beurteilen zu können. Auf die im Rahmen der Bebauungsplanverfahren V 36/I und Nr. 243/I erstellten Gutachten wird auf Ebene der FNP-Änderung zurückgegriffen. Dies sind:

- Verkehrsgutachten (Verkehrsaufkommen/Leistungsfähigkeit/Verkehrssicherheit).
- Lärmgutachten (Gewerbe- und Verkehrslärm).
- Seveso-Gutachten (Risikobetrachtung).
- Bodenuntersuchung (Altlasten/Abfall).
- Erschütterungsgutachten (Untersuchung Auswirkungen der angrenzenden Bahntrasse).
- Mobilitätskonzept.
- Energiekonzept.
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzprüfung Stufe I und II).
- Überflutungsprüfung (Starkregen).
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Im Rahmen der fachgutachterlichen Stellungnahmen wurden erforderlichenfalls die berechtigten Schutzinteressen der Nachbarschaft, insb. des CHEMPARK Leverkusen, berücksichtigt.

Durch die Umsetzung der Planung werden zusätzliche Verkehre entstehen, die über das städtische Verkehrsnetz in Wiesdorf abgewickelt werden müssen. Da bereits im Bestand das Verkehrsnetz von Wiesdorf stark belastet ist, sollen durch Maßnahmen zur Veränderung der Mobilität auf allen Ebenen untersucht und umgesetzt werden. Dies ist Voraussetzung für alle geplanten Entwicklungen in Wiesdorf. Daher wurde zum Bebauungsplan V 36/I ein Mobilitätskonzept erstellt und mögliche Maßnahmen vorgeschlagen.

Auf das Plangebiet wirken Verkehrs- auch Gewerbelärmimmissionen ein. Im Rahmen eines Lärmgutachtens zum Bebauungsplan V 36/I wurden die erforderlichen (passiven) Schutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm definiert. Erhebliche Auswirkungen durch Gewerbelärm auf die geplanten Nutzungen ergeben sich nicht. Dies wurde im Bereich des Bebauungsplans V 36/I durch das Gutachten nachgewiesen und im südlichen Teil des Plangebiets überschlägig ermittelt. Durch die Änderung von MK in GE* wird die Schutzbedürftigkeit des Plangebiets herabgesetzt. Es ist nicht von einer Zunahme von Lärmkonflikten mit den Industrie- und Gewerbegebieten im Umfeld insbesondere dem CHEMPARK oder gar zusätzliche Einschränkungen der von diesen Gebieten ausgehenden zulässigen Emissionen auszugehen.

Zudem wurde zu den Flächenentwicklungen im Stadtteil Wiesdorf im Rahmen eines Seveso-Gutachtens die mögliche Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen aufgezeigt. Ergebnis ist, dass sich durch die Planung keine Risikoerhöhung hinsichtlich der Auswirkungen eines Störfalls ergibt und dass die Planung auch gemessen an den Anforderungen des gesamtstädtischen Seveso-Schutzkonzeptes vertretbar ist. Die Planung hat auch keine negativen Auswirkungen auf die unternehmerischen Belange der Nutzungen und Betriebe im CHEMPARK Leverkusen.

Auf das Plangebiet einwirkende Erschütterungen der östlich gelegenen Bahnstrecke kann im Rahmen der Bauumsetzung reagiert werden.

Zur Umsetzung der Planung sind zudem von dem östlich gelegenen Funkmeldeturm ausgehende Telekommunikationslinien/Richtfunkverbindungen zu beachten (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d) BauGB). Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan V 36/I wurde durch die Betreiber mitgeteilt, dass keine Betroffenheit der Richtfunkverbindungen durch die vorliegende Planung ausgelöst wird.

Insgesamt ist eine Umsetzung der Planung sowie eine Entwicklung des Plangebiets entsprechend der Ziele der Planung durch die gutachterlichen Betrachtungen nachgewiesen.

2 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz der 21. Änderung des Flächennutzungsplans ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 1: Flächenbilanz entsprechend den Darstellungen, gerundet

bisherige Darstellung	ha	geplante Darstellung	ha
Kerngebiet (MK)	2,99	eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*)	2,99

3 Verfahren

Bislang wurden im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplans 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 sowie die im Rahmen dieser Beteiligungsschritte eingegangenen Äußerungen – soweit möglich und erforderlich – in der weiteren Planung berücksichtigt.

Als nächster Verfahrensschritt der 21. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Parallelverfahren wurde mittels des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/1 „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ die Planungsziele für den nördlichen Teilbereich der Flächennutzungspanänderung konkretisiert. Für den südlichen Teilbereich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ ebenfalls in Aufstellung.

4 Rechtsgrundlagen

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634).

BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786).

PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58).

Jeweils in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zur FNP-Änderung gültigen Fassung.

Leverkusen, ...

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung