Anlage 12

zur Vorlage

Nr. 2023/2027

Stadt Leverkusen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I

„Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Begründung einschließlich Umweltbericht

zur Satzung

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Stand:22.11.2023

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung - 61

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 6

1 Geltungsbereich 6
1.1 Anlass der Planung 8
1.2 Ziel der Planung 12
2 Planrechtfertigung 12
3 Verfahren 14
3.1 Verfahrensart 14
3.2 Verfahrensschritte 14
4 Planerische Rahmenbedingungen und Planungsbindungen 24
4.1 Landesentwicklungsplan NRW 24
4.2 Regionalplan 25
4.3 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz 26
4.4 Flächennutzungsplan 27
4.5 Rechtsverbindliche und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne 29
4.6 Landschaftsplan 29
4.7 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene 30
4.8 Sanierungsgebiet 30
5 Fachplanungen und (gesamt-)städtische Konzepte 30
5.1 Planfeststellungsbeschluss zum RRX 30
5.2 Europaring als Bundesstraße B8 31
5.3 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept 31
5.4 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten 34
5.5 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels 34
5.6 Integriertes Handlungskonzept Wiesdorf einschließlich Verkehrsgutachten Wiesdorf-West 34
5.7 Mobilitätskonzept 2030+ - Stadt Leverkusen 35
5.8 Rahmenplanung Bahnhof „Leverkusen-Mitte“, Städtebauliche Mehrfachbeauftragung und Städtebauliche Rahmenplanung „Postgelände“ 35
5.9 Integriertes Klimaschutzkonzept – Stadt Leverkusen 36
5.10 Klimaanpassungskonzept für die Stadt Leverkusen 36
6 Bestand 37
6.1 Nutzung und Bebauung 37
6.2 Erschließung 38
6.3 Immissionsschutz 39
6.4 Natur- und Landschaft 39
6.5 Technische Ver- und Entsorgung 40
6.6 Telekommunikationslinien 40
6.7 Denkmalschutz 42
6.8 Bodenbelastungen 42

6.9 Kampfmittel/Erbebengefährdung 43
6.10 Eigentumsverhältnisse 43
6.11 Baulasten und Dienstbarkeiten 43

7 Planung und Städtebauliches Konzept 44
7.1 Nutzung und Bebauung 44
7.2 Grünordnung/Freianlagenplanung 46
7.3 Gestaltungskonzept und Qualitätssicherung 48
7.4 Erschließung 48
7.5 Mobilitätskonzept 50
7.6 Immissionsschutz 51
7.7 Natur- und Landschaft/Artenschutz 53
7.8 Klimaschutz und Klimaanpassung 54
7.9 Technische Ver- und Entsorgung 54
7.10 Telekommunikationslinien 56
7.11 Energiekonzept 57
7.12 Umsetzungskonzept mit Bauphasen 59
7.13 Planungs- und Standortalternativen 60

8 Begründung der Festsetzungen/Zulässiges Vorhaben 61
8.1 Vorbemerkung: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 61
8.2 Vorbemerkung: Vorhabenbeschreibung als Bestandteil des VEP 61
8.3 Vorhaben eines Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartiers 62
8.4 Art der baulichen Nutzung 62
8.5 Maß der baulichen Nutzung 67
8.6 Grundflächen der Hochbauabschnitte und überbaubare Grundstücksfläche 69
8.7 Abstandsflächen 70
8.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 71
8.9 Verkehrsflächen, Stadtplatz und Erschließung sowie Mobilität 75
8.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 78
8.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 79
8.12 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 79
8.13 Werbeanlagen 81
8.14 Technische und energetische Anlagen sowie Treppenhäuser auf Dächern 82
8.15 Stellplätze 83
8.16 Einfriedungen 84
8.17 Entwicklung in Bauphasen und Bauzwischenständen 84
8.18 Energiekonzept 85

8.19 Mobilitätskonzept 85
8.20 Abfallentsorgung 86
9 Kennzeichnungen 86
10 Nachrichtliche Übernahmen 87
11 Hinweise 87
12 Durchführungsvertrag 90
13 Auswirkungen der Planung 96
13.1 Städtebauliche Auswirkungen 96
13.2 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur 97
13.3 Auswirkungen auf den Einzelhandel 97
13.4 Auswirkungen auf den Verkehr 97
13.5 Verkehrslärmschutz in der Umgebung 103
13.6 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft (E-/A-Bilanzierung)/Artenschutz 104
13.7 Auswirkungen auf den lokalen und allgemeinen Klimaschutz und die Klimaanpassung 104
13.8 Auswirkungen auf die Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung 106
13.9 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen 107
TEIL B – UMWELTBERICHT.....120
1 Einleitung 120
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 120
1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung 122
2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 132
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) 132
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall) 141
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall) 146
2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 163
2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen 166
2.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 167
2.7 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen 168
3 Zusätzliche Angaben 178
3.1 Verwendete technische Verfahren/Hinweise auf Schwierigkeiten, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse 178
3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) 184

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 185
3.4 Verwendete Unterlagen 191
TEIL C - AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND UMSETZUNG 195
1 Auswirkungen der Planung 195
2 Flächenbilanz 197
3 Bodenordnung 198
4 Durchführungsvertrag 199
5 Standortalternativenprüfung 199
6 Gutachten 199
7 Rechtsgrundlagen 201

TEIL A - BEGRÜNDUNG

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ befindet sich im Stadtteil Leverkusen-Wiesdorf, Stadtbezirk I. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 2,25 ha.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Fläche des ehemaligen Postverteilzentrums (Gemarkung Wiesdorf, Flur 19, Flurstück Nr. 260) südlich der Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) und des Jobcenters Arbeit und Grundsicherung Leverkusen (AGL) und nördlich der Deutschen Telekom AG (Gemarkung Wiesdorf, Flur 19, Flurstück Nr. 261) sowie Teile der Heinrich-von-Stephan-Straße und deren nördliche Querstraße und zudem Teile des Europarings/B8 und dessen Böschungsbereich.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden i. W. durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 376 (Gemarkung Wiesdorf, Flur 19) und erfasst dieses in Teilen,
- im Westen i. W. durch die westliche Grenze des Europarings/B8 (Gemarkung Wiesdorf, Flur 19, Flurstück Nr. 437) und erfasst diesen in Teilen,
- im Süden und Südosten i. W. durch die nördliche Grenze des Grundstücks der Deutschen Telekom AG (Gemarkung Wiesdorf, Flur 19, Flurstück Nr. 261),
- im Osten durch die östliche Grenze der neu geplanten Heinrich-von-Stephan-Straße zur neu geplanten Bahnstrecke Köln-Hamm (Westf.) des Rhein-Ruhr-Express (RRX).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ umfasst in der Gemarkung Wiesdorf, Flur 19 die Flurstücke 223, 260, 303 (teilweise), 366 (teilweise), 376 (teilweise), 381 (teilweise) und 437 (teilweise). Die Flurstücksbezeichnungen geben den Stand vom Juli 2023 wieder.[1] Abweichend vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I umfasst der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nicht die Flächen der planfestgestellten Heinrich-von-Stephan-Straße und nur in Teilen den Europaring/B8 (östlicher Böschungsbereich). Der VEP umfasst die Flurstücke 260 (teilweise), 381 (teilweise) und 437 (teilweise) und ist 1,3 ha groß. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Dementsprechend umfasst der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) eine Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

§ 12 Abs. 4 BauGB ermächtigt die Gemeinde dazu, einzelne Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des VEP einzubeziehen. Das Satzungsgebiet setzt sich in diesem Fall aus dem Gebiet des VEP sowie aus den einbezogenen Flächen zusammen. Einbezogen werden dürfen aber nur Flächen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich sind. Bei den einbe-

[1] Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich dem Stand vom: 30.10.2020.

zogenen Flächen handelt es sich hierbei um Flächen, die für die Bereitstellung einer größeren Erschließungsfläche erforderlich sind.

Das Planungserfordernis in Bezug auf die einbezogenen Flächen ist aus folgenden Gründen gegeben: Auf der Ebene der Bauleitplanung sind die Bebauungspläne an die Fachplanung, im konkreten Fall an den Planfeststellungsbeschluss zum RRX gemäß Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG), anzupassen. Dieser Fachplanungsvorrang ist in § 38 Baugesetzbuch (BauGB) normiert. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vollzieht den durch die RRX-Planfeststellung bedingten, neuen Straßenverlauf der Heinrich-von-Stephan-Straße (Verlegung nach Westen) einschließlich des neuen Kreisverkehrsplatzes im Nordosten des Plangebiets bauleitplanerisch nach. Dem Fachplanungsvorrang gemäß § 38 BauGB wird dabei entsprochen. Im Bereich des Europarings als Bundesstraße unterliegen die Planungen den Maßgaben des Fachplanungsrechts des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 36/I fungiert insoweit als planfeststellungsersetzender Bebauungsplan gemäß § 17 b Abs. 2 FStrG. Das Erfordernis der Planfeststellung gemäß § 17 FStrG ist gegeben, wenn eine Änderung einer Bundesstraße vorliegt. Eine Änderung des Europarings/B8 liegt vor, da ein neuer Knotenpunkt errichtet wird, der dem Anschluss des Plangebiets über die Planstraße und der vorhandenen Einfahrt in die Tiefgarage der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen City C dient. Der Knotenpunkt wird derart ausgebaut, dass zu einem späteren Zeitpunkt auch die Herstellung einer Ausfahrt aus der City C möglich ist. Hierzu liegt ein abgestimmter Entwurf der Straßenausbauplanung vor. Innerhalb des planfeststellungsersetzenden Bereichs (Europaring/B8) erfolgt zu diesem Zwecke die Neuordnung der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die einzubeziehenden Flächen dürfen außerdem gemäß § 12 Abs. 4 BauGB zu den Flächen des VEP nur von untergeordneter Größe und Bedeutung sein. Die einbezogenen Flächen ordnen sich mit 0,95 ha den Flächen des VEP mit 1,3 ha unter. Weiterhin ordnen sich die einbezogenen Flächen funktional unter, da es sich bei den einbezogenen Flächen um Erschließungsflächen für das Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier handelt.

Zum Satzungsbeschluss wurde der Geltungsbereich im Osten des Plangebiets geringfügig um bis zu 0,5 m in Richtung Westen reduziert, um sicherzustellen, dass alle seitens der Deutschen Bahn AG im Rahmen des Ausbaus des RRX geplanten Anlagen (insb. der Kopfbalken der Spundwand mit angebauter Lärmschutzwand) außerhalb des Plangebiets zum Liegen kommen. Eine erneute Offenlage wird hierdurch nicht erforderlich, da Ziel des Bebauungsplans über das gesamte Verfahren ein/e Berücksichtigung/Nachvollziehen der planfestgestellten Planung des RRX war. Es handelt sich somit um eine klarstellende Anpassung der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereichs.

Die folgenden Planausschnitte mit Überlagerung der RRX-Planung verdeutlichen die Anpassung des Geltungsbereichs an die RRX-Planung. Dabei wurde zur Übersichtlichkeit die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (hellgraue Umgrenzung, siehe Planzeichnung Blatt 1) ausgeblendet. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans endet dabei mit der östlichen Begrenzung der Verkehrsfläche.

Verortung des Planausschnitts

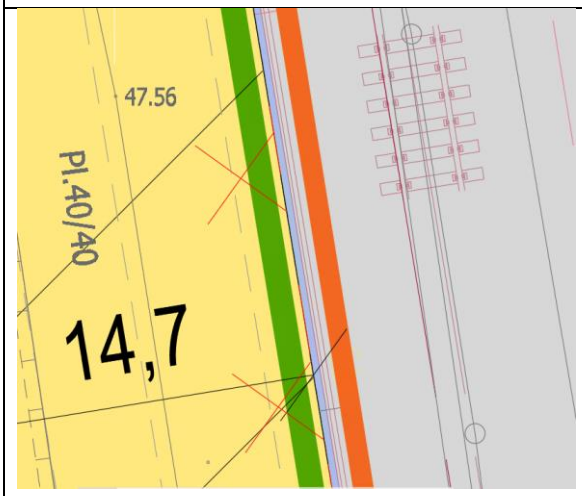
Legende:

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

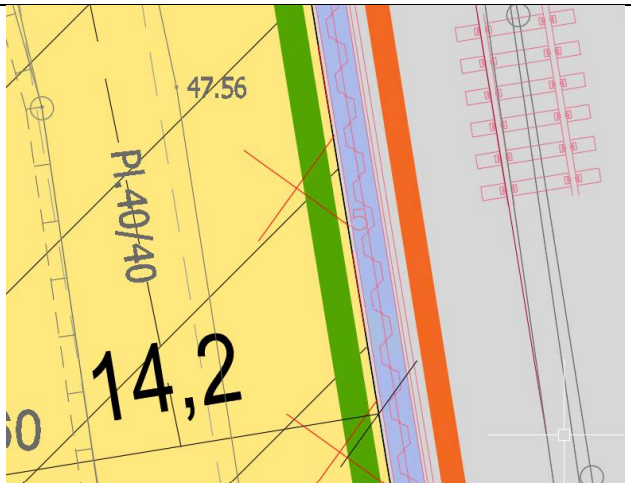
Straßenbegrenzungslinie

Informative Darstellung eines Teilbereiches der Lärmschutzwand gemäß Planfeststellungsbeschluss zum Rhein-Ruhr-Express (RRX)

Spundwand DB



Spundwand der Lärmschutzwand innerhalb der Verkehrsfläche (Stand Offenlage)



Spundwand der Lärmschutzwand außerhalb der Verkehrsfläche (Stand Satzungsbeschluss)

Abbildung 1: Überlagerung der Planzeichnung (Blatt 1) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I "Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände" einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit RRX-Planung und daraus resultierender klarstellender Anpassung des Geltungsbereichs (eigene Darstellung 2023)

1.1 Anlass der Planung

Das Postgelände in Leverkusen-Wiesdorf präsentiert sich heute 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 auf dem Areal ansässig. Angesichts der zentralen Lage in der Innenstadt Leverkusens und der Standortqualität am hochfrequentierten Knotenpunkt des überregionalen, regionalen

und städtischen öffentlichen Personenverkehrs stellt sich das Areal allerdings als minder- und nicht mehr zeitgemäß genutzt dar.

Mit dem Ausbau des Rhein-Ruhr-Express (RRX) als bedeutendste Schienenverkehrsmaßnahme des Landes Nordrhein-Westfalen wird zudem der Regionalverkehr auf der Kernstrecke zwischen den Städten Köln, Düsseldorf, Duisburg, Essen und Dortmund in Europas größtem Ballungsraum weiter verbessert. Die Attraktivität und auch der Umnutzungsdruck auf das Postgelände werden sich somit weiter erhöhen, das umfängliche innerstädtische Flächenpotenzial ist bisher allerdings nicht aufgegriffen worden.

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.

Vor dem Hintergrund der o. g. Rahmenbedingungen hat die Stadt Leverkusen 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 Eigentümerin und Vorhabenträgerin, die GEVI Projekt Leverkusen I GmbH, 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 wurde von der neuen Eigentümerin unter Beteiligung der Stadt Leverkusen in den Jahren 2018/2019 eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Die städtebauliche Konzeption des Siegerentwurfs wurde am 01.07.2019 vom Rat der Stadt Leverkusen als Grundlage für die anstehenden Planverfahren (Fortentwicklung zur Rahmenplanung, Bauleitplanverfahren) beschlossen.

Der Siegerentwurf sieht eine städtebauliche Entwicklung vor, die nach dem derzeit geltenden Planungsrecht und der bisherigen Rahmenplanung nicht umsetzbar ist (Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB). Daher ist für das Areal des Postgeländes die Neuaufstellung von Bebauungsplänen einschließlich einer Änderung des Flächennutzungsplans sowie eine Überplanung der Rahmenplanung erforderlich. Um das neue Quartier an den Bahnhofsvorplatz im Norden anzubinden und um die Bauleitplanung im Bereich der Heinrich-von-Stephan-Straße an die Vorgaben der Planfeststellung zum RRX wie nachfolgend erläutert anzupassen, werden über das eigentliche Entwicklungsareal hinaus weitere Flächen im Norden bis zum Bahnhof und im Süden bis zur Manforter Straße in die Neuaufstellung der Bebauungspläne einbezogen.

Für das Gesamtareal wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ und im Parallelverfahren die 21. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) „Wiesdorf – Postgelände“ eingeleitet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I wurde zudem der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 163/I „Büro- und Dienstleistungsstandort City Leverkusen“

aufgehoben und das Verfahren somit eingestellt. Für den Bebauungsplan Nr. 243/I und die 21. FNP-Änderung wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption des Siegerentwurfs durchgeführt.

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung zum 21. Änderungsverfahren des FNP und zum Bebauungsplanverfahren Nr. 243/I wurde die städtebauliche Konzeption zum Rahmenplan fortentwickelt. Der Rat hat die Rahmenplanung am 19.12.2022 als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Anschließend erfolgte die Loslösung eines Teilbereichs aus dem Bebauungsplan Nr. 243/I, für welchen der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan V 36/I mit dem oben beschriebenen Umfang in der Entwurfsfassung erstellt wurde. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I umfasst das Grundstück der Vorhabenträgerin sowie die zur Erschließung des Grundstücks notwendigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die restlichen Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 243/I sollen nach heutigem Sachstand weiterhin als Angebotsbebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden.

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind die Bebauungspläne an die Fachplanung, im konkreten Fall an den Planfeststellungsbeschluss zum RRX gemäß Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG), anzupassen. Dieser Fachplanungsvorrang ist in § 38 Baugesetzbuch (BauGB) normiert. In den Bebauungsplan V 36/I wird daher der Planfeststellungsbeschluss nach AEG für die Heinrich-von-Stephan-Straße als nachrichtliche Übernahme übernommen. Weiterhin sollen demzufolge der Bebauungsplan Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ und der Bebauungsplan Nr. 122a/I „Wiesdorf Süd – Europaring“ gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB östlich der Heinrich-von-Stephan-Straße teilaufgehoben werden (s. Anlage 1a zur Vorlage Nr. 2019/2926), sofern diese in diesem städtischen Teilraum nicht durch den Bebauungsplan Nr. 243/I überplant werden. Die betroffenen Teilaufhebungsbereiche sind in Abbildung 2 dargestellt. Diese Verfahren betreffen den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I nicht und werden weiterhin im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 243/I fortgeführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 36/I überplant zudem Teile des Bebauungsplans Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“. Im Bereich des Europarings als Bundesstraße unterliegen die Planungen den Maßgaben des Fachplanungsrechts des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 36/I fungiert insoweit als planfeststellungsersetzender Bebauungsplan gemäß § 17 b Abs. 2 FStrG.

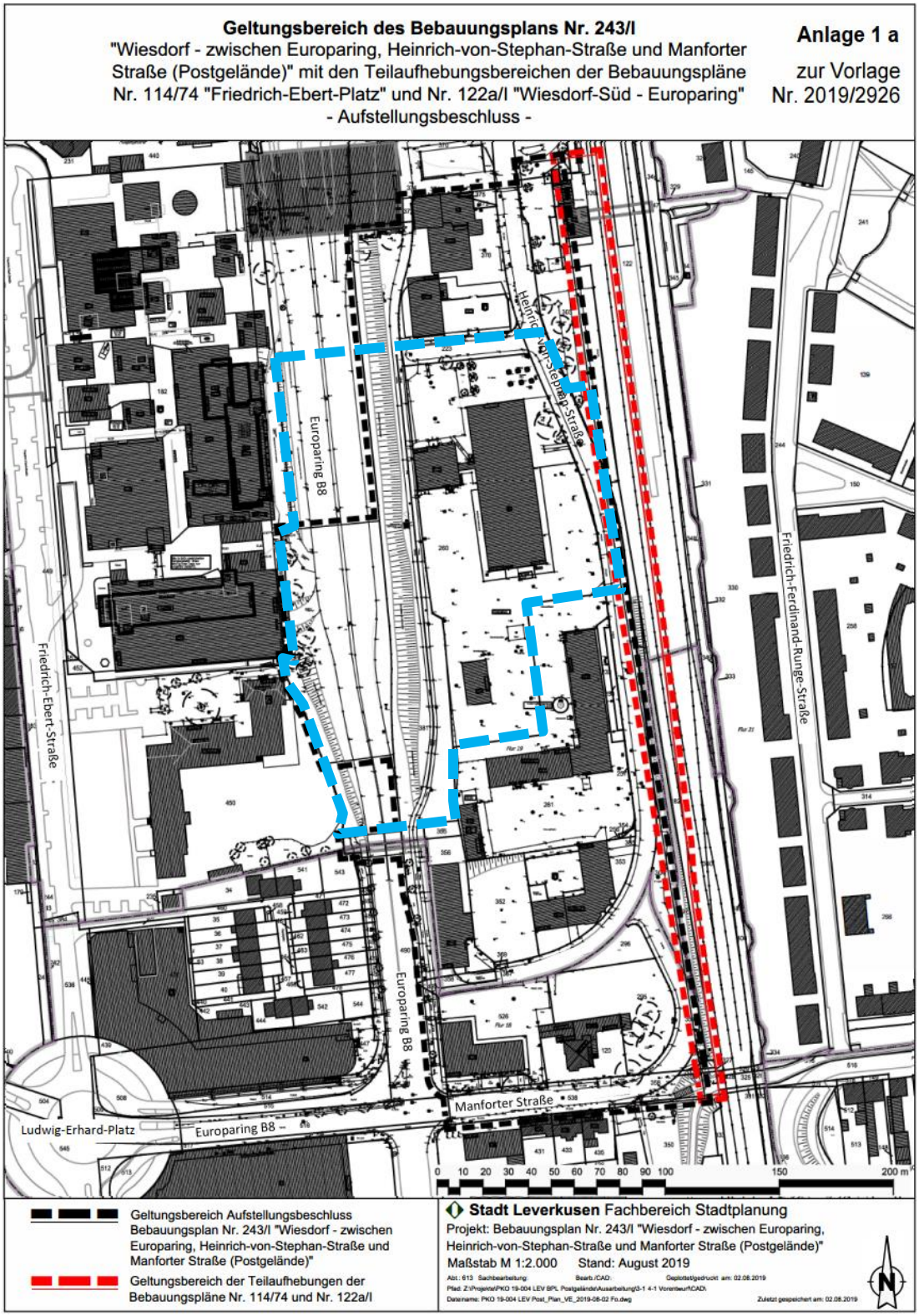


Abbildung 2: ***Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 243/I (schwarz gestrichelt) und Teilaufhebungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 114/74 und 122a/I (rot gestrichelt) mit Überlagerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans V 36/I (blau gestrichelt), allesamt im Verfahren***

1.2 Ziel der Planung

Ziel und Zweck der Planung sind die Entwicklung des Vorhabengrundstücks als wesentlichen Teil eines neu entstehenden und hochwertigen, überwiegend durch Büros, Dienstleistungen und Beherbergungsbetriebe geprägten Quartiers in direkter Umgebung des Bahnhofs Leverkusen-Mitte als nördlicher Abschnitt der Quartiersentwicklung des gesamten Postgeländes. Auf dem Vorhabengrundstück soll ein Quartier entstehen, welches sich in seiner städtebaulichen Struktur, im Maßstab und seiner Höhenentwicklung in das Stadtgefüge des Mittelzentrums Leverkusen einfügt.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Die Umnutzung und Revitalisierung des nördlichen Teils des Postgeländes.
- Die Schaffung eines hochwertigen, überwiegend durch Büros, Dienstleistungen und Beherbergungsbetrieben geprägten Quartiers (mit dem Schutzniveau eines Gewerbegebiets).
- Die Entwicklung eines attraktiven Eingangsbereichs zum neuen Quartier mit einer Platzfläche und einer hohen Freiraumqualität sowie einer fußläufigen Einbindung vom Bahnhof Leverkusen-Mitte und ZOB kommend.
- Die Schaffung eines vom motorisierten Verkehr freien städtischen Raums im Quartiersinneren mit hoher Aufenthalts- und Gestaltqualität.
- Die Schaffung einer neuen leistungsfähigen Anbindung des Postgeländes und der Heinrich-von-Stephan-Straße an die B8 mittels einer das Postgelände querenden Erschließungsstraße und eines Knotenpunktes auf dem Europaring/B8.
- Die Sicherung einer hochwertigen, für das Quartier identitätsstiftenden Architektursprache (einschließlich Fassadengestaltung, Fassadenbegrünung, Werbeanlagen usw.).

Zur Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses zum RRX auf der Ebene der Bauleitplanung sind weitere Ziele der Planung:

- Die Übernahme der fachplanerischen Festlegungen der Planfeststellung zum RRX in den Bebauungsplan hinsichtlich der Verlegung der Heinrich-von-Stephan-Straße einschließlich eines neu zu schaffenden Kreisverkehrsplatzes im Nordosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I.

Der Bebauungsplan V 36/I stellt den ersten Entwicklungsabschnitt des städtebaulichen Rahmenplans „Postgelände“ dar. Die vollständige Umsetzung der beschlossenen Rahmenplanung wird als machbar eingestuft. Die zum Bebauungsplan V 36/I erstellten Gutachten, insb. Seveso-Gutachten und Verkehrsgutachten, berücksichtigen bereits die Gesamtentwicklung und zeigen deren mögliche Gesamtauswirkungen auf.

2 Planrechtfertigung

Die Vorhabenträgerin möchte ihr Grundstück einer neuen Nutzung als hochwertiges, überwiegend durch Büros, Dienstleistungen und Beherbergungsbetrieben geprägtes Quartier zuführen. Aufgrund der Lagequalität in Nähe des Bahnhofs Leverkusen-Mitte sowie bestehender Bedarfe

und Nachfrage innerhalb der Stadt Leverkusen ist das beabsichtigte Nutzungskonzept als städtebaulich tragfähig einzustufen.

Dies ist auch das Ergebnis einer Studie zum Hotelmarkt sowie einer sich in Bearbeitung befindlichen Studie zum Büroflächenbedarf[2] innerhalb der Stadt Leverkusen.

Die im Jahr 2018 erstellte gesamtstädtische Hotelmarkstudie[3] kommt zu dem Ergebnis, dass „Leverkusen eine solide Nachfrage an Hotelkapazitäten registriert“ und dass „vor dem Hintergrund der soliden Beherbergungsnachfrage zusammen mit dem eher unzeitgemäßen Hotelangebot sowie angesichts aktueller Stadtentwicklungsprojekte [...] ein Bedarf nach weiteren Hotelkapazitäten als grundsätzlich gegeben“ erscheint. Die lokale Hotellandschaft ist danach vorherrschend von kleinteiligen Betrieben und eher unzeitgemäßen Hotelprodukten geprägt. Zudem kommt die Studie zu dem Fazit, dass Wiesdorf im direkten Vergleich aufgrund seiner Verkehrsanbindung und den gewachsenen Strukturen als der geeignete Hotelstandort im Stadtgebiet erscheint.

Auch für sonstige Beherbergungsbetriebe i. S. d. Festsetzungen besteht ein erheblicher Bedarf. Insbesondere Geschäftsleute, die in Leverkusen oder in der Umgebung Projekte begleiten, suchen Aufenthaltsmöglichkeiten bewusst außerhalb von Hotels. Die sonstigen Beherbergungsbetriebe sind zum einen wirtschaftlich günstiger, zum anderen für Aufenthalte bis zu einer Dauer von sechs Monaten angenehmer als in klassischen Hotelzimmern. Vor diesem Hintergrund besteht eine erhebliche Nachfrage. Der Standort Leverkusen bietet aufgrund seiner Lagegunst an der Rheinschiene Köln-Düsseldorf hier besondere Vorteile.

Die Studie zum Büroflächenbedarf führt einen Vergleich der bis 2030 geplanten Bürofertigstellungen mit den sich aus der Nachfrageentwicklung ergebenden Bedarfen. Dieser Vergleich lässt im Ergebnis erkennen, inwieweit die zukünftige Büroflächennachfrage in Leverkusen durch bestehende Angebotsplanungen gedeckt ist. Hierbei wird auch berücksichtigt, dass in den letzten Jahren starke Veränderungen bei der Büroflächengestaltung aufgrund neuer Nachfragetrends (u. a. Flex-Office, Coworking) zu beobachten waren, so dass daher von einem erhöhten Bedarf an Ersatzneubauten ausgegangen werden kann. Zudem sind in den letzten Jahren die technischen Anforderungen an Bürogebäude als auch die Anforderungen an die Nachhaltigkeit gestiegen, so dass für viele ältere Bürogebäude – insbesondere die in Leverkusen stark vertretenen Gebäude aus den 1950er-1970er Jahren – die Vermarktung und Vermietung zunehmend schwieriger wird.

Zwischenergebnis der Studie zum Büroflächenbedarf ist, dass in den überwiegenden Szenarien von einem Wachstum der Nachfrage nach Büroflächen bis zum Jahr 2030 auszugehen ist. Gemäß der durchgeführten Trendprognose unter Annahme einer anhaltenden Entwicklung der Bürobeschäftigten wie in den Jahren 2011 bis 2021 sowie einer stabilen Entwicklung der Bauabgänge und des Ersatzneubaubedarfs könnte das in der Studie berücksichtigte Angebot an konkreten Investorenplanungen für Büroneubauten den Bedarf bis 2030 vollständig decken. Das erstellte Kombiszenario, welches weiterhin von einem anhaltenden Trend „Home Office“,

2 Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft: Büroflächenprognose Leverkusen 2030; Dortmund.
3 Hotel Affairs Consulting GmbH (02.05.2018): Hotelmarktstudie Leverkusen; Düsseldorf.

einem verstärkten Auslandszuzug und einem Nachfrageanstieg durch die Senkung des Gewerbesteuerhebesatzes der Stadt Leverkusen ausgeht, kommt im Ergebnis gegenüber der Trendprognose sogar zu einem erhöhten Bedarf von Büroflächen. Im Kombiszenario wären demnach sogar weitere Neubauprojekte notwendig, um den zukünftigen Bedarf zu decken.

Die geplanten Neubauvorhaben innerhalb des Plangebiets bzw. des Quartiers „Postgelände“ wurde im Rahmen der Studie bereits als Investorenplanung berücksichtigt. Im Fazit könnten die geplanten Projekte, wie die weiteren Bauabschnitte des Neubauprojektes auf dem Postgelände sowie eine mögliche Ergänzung von Büroflächen im Zuge der geplanten Reaktivierung der City C, nach 2030 diese Bedarfslücke des Kombiszenarios füllen.

3 Verfahren

3.1 Verfahrensart

Die Vorhabenträgerin, die GEVI Projekt Leverkusen I GmbH, hat am 30.09.2022 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gestellt. Das Vorhabengrundstück liegt im Eigentum der Vorhabenträgerin, die sonstigen Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen in städtischem Eigentum. Die mit der Stadt abgestimmten Baumaßnahmen können dort umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im Regelverfahren aufgestellt. Im Zuge des Verfahrens wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht im Sinne des § 2a Nr. 2 BauGB erarbeitet. Bestandteil des Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) samt textlicher Vorhabenbeschreibung und ergänzender Pläne (Bauphase/Bauzwischenstände). Hierzu wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Leverkusen geschlossen.

3.2 Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“

Grundlage des Bebauungsplanverfahrens ist der auf dem Ergebnis der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung basierende Rahmenplan „Postgelände Leverkusen-Wiesdorf“ für den Bereich zwischen dem Europaring/B8, dem Bahnhof Leverkusen-Mitte, der Bahnstrecke Köln-Hamm (Westf.) und der Manforter Straße, der für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I als städtebauliches Konzept konkretisiert wurde.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 36/I wird als Teilbereich aus dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 243/I fortgeführt. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ umfasst den gesamten Bearbeitungsbereich des Rahmenplans und leitet zunächst ein Regelverfahren mit Umweltprüfung für einen sogenannten Angebotsbebauungsplan ein (Vorlage Nr. 2019/2926).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“

Zum Bebauungsplan Nr. 243/I wurden im ersten Verfahrensschritt die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 05.11.2019 bis zum 06.12.2019 frühzeitig beteiligt. Zusätzlich fand am 13.11.2019 eine Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Um zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens die planerischen Rahmenbedingungen, wesentlichen Planinhalte, erforderlichen Gutachten und deren Umfang abzustimmen, fanden am 11.06.2019, 09.07.2019 und 06.08.2019 Scoping-Termine zu den Umweltbelangen und weiteren Planungsthemen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und § 5 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) statt.

Grundlage der bisherigen Verfahrensschritte zum Bebauungsplan Nr. 243/I bildete das Ergebnis der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung als Vorentwurf des Bebauungsplans.

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

- 3 Äußerungen aus der Öffentlichkeit.
- 30 Äußerungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange.
- 7 Äußerungen von städtischen Fachbereichen und Betrieben.

Schwerpunkte der Äußerungen aus der Öffentlichkeit (einschließlich Informationsveranstaltung) bildeten folgenden Themen:

- Schaffung von Wohnbebauung im Plangebiet.
- Umsetzung einer Gebäudebegrünung auf Dächern und an Fassaden.
- Durchführung einer Modellsimulation zur Beurteilung der kleinklimatischen Auswirkungen der Planung.
- Herstellung einer Fuß- und Radwegebrücke über den Europaring/B8 zur City C.
- Berücksichtigung der bestehenden Gewerbelärmbelastungen in der Umgebung, insbesondere des CHEMPARKs, im Rahmen eines Lärmgutachtens zum Bebauungsplan.

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

- Anregung zur Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO.
- 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.
- Hinweise auf das Erfordernis zur Verlegung von Richtfunktrassen/Telekommunikationslinien bei Umsetzung der Planung.

- Hinweis auf die bestehende Störfallthematik hinsichtlich der Nähe zum CHEMPARK Leverkusen und die damit eventuellen verbundenen Auswirkungen im Störfall.
- Hinweis auf das Erfordernis zur Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe II (ASP II).
- Anregung zur Erstellung eines Erschütterungsgutachtens aufgrund der Nähe zu bestehenden und zukünftigen Gleisanlagen.
- Hinweis auf das Erfordernis der Deutschen Telekom Technik GmbH nach einer sogenannten „Safe-T-Fläche“ für einen Havariefall (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegend).
- Hinweise auf bestehende Versorgungsleitungen und deren Berücksichtigung in der weiteren Planung.
- Minimierung der Klimaauswirkungen der Bebauung durch Begrünungsmaßnahmen in Form von Dach- und Fassadenbegrünung sowie Begrünung des Raums zwischen den Baukörpern.
- Anregung zur Umsetzung eines Wasserbeckens/Wasserspiels.
- Anregung zur Umsetzung einer insektenfreundlichen/ dem Artenschutz dienender Beleuchtung.
- Berücksichtigung der Anforderungen an eine geordnete Abfallentsorgung.
- Berücksichtigung der Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie von Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr.
- Berücksichtigung von ebenerdigen Fahrradabstellanlagen.
- Hinweis auf Kampfmittelfunde bzw. Kampfmittelverdachtsflächen

Die Anregungen der vorgetragenen Äußerungen wurden geprüft und im Rahmen der Gutachten, der Festsetzungen bzw. bereits im städtebaulichen Konzept berücksichtigt. Von den oben aufgeführten wesentlichen Inhalten der Äußerungen wurde den Anregungen zur Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) und zur Schaffung von Wohnbebauung insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Gründen und einer Modellsimulation zur Beurteilung der kleinklimatischen Auswirkungen der Planung nicht gefolgt, da die kleinklimatische Situation durch die Planung offensichtlich verbessert wird.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes sowie dem Vorentwurf einer Begründung und eines Umweltberichtes mit Grobdarstellung der geplanten Inhalte des Bebauungsplans sowie des Untersuchungsumfangs zu erstellender Fachgutachten/-planungen.

<u>Beginn des Verfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I</u>

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte die Unterteilung des Plangebiets dahingehend, dass über

den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I Planungsrecht für einen Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 243/I geschaffen werden soll. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 36/I umfasst das Eigentumsgrundstück der Vorhabenträgerin und die zur Erschließung des Grundstückes notwendigen Flächen im Bereich des Europarings/B8 und der Heinrich-von-Stephan-Straße.

Das Verfahren zum Bebauungsplan V 36/I knüpft an die durchgeführte frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 243/I an. Daher und weil der Bebauungsplan ebenfalls auf Basis des Rahmenplans aufgestellt wird, kann auf eine Wiederholung des Verfahrensschritts zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

Einleitungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der Loslösung vom Bebauungsplan Nr. 243/I gab der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 14.11.2022 dem Antrag der Vorhabenträgerin zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V36/I statt. Für das Plangebiet wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB beschlossen (Vorlage Nr. 2022/1525).

Eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bebauungsplanverfahren erfolgte nicht, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer planerischer Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 243/I durchgeführt wurde.

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

Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde die gewünschte städtebauliche Entwicklung in planungsrechtliche Festsetzungen überführt, die Begründung sowie der Umweltbericht maßgeblich ergänzt, insb. um die Begründung der Planinhalte, der Auswirkungen der Planung sowie des Umweltzustandes im Bestand, Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall.

Zum Bebauungsplan V36/I wurden im zweiten Verfahrensschritt die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 03.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023 beteiligt.

Die Information der Öffentlichkeit zu diesem Verfahrensschritt erfolgte über die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Leverkusen.

Insgesamt wurde folgende Anzahl an Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans vorgetragen:

- 7 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.
- 39 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange.
- 13 Stellungnahmen von Fachbereichen und städtischen Betrieben.

Themenschwerpunkte der Stellungnahmen der Öffentlichkeit waren:

- Umgewichtung der geplanten Nutzungen im Plangebiet von gewerblicher Nutzung hin zu Wohnen und sozialen Angeboten/Zwecken sowie im Rahmen dessen Anregung zur Erstellung eines integrierten Gesamtkonzeptes für das Plangebiet und die Umgebung.

- Anregung zur Ergänzung der textlichen Festsetzung zu sonstigen Beherbergungsbetrieben um zusätzliche Kriterien und Vorgabe, um die Entstehung von Wohnnutzungen im planungsrechtlichen Sinne und ein „Kippen“ des angestrebten Gebietscharakters zu vermeiden.
- Annahme der 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 Berücksichtigung und Umsetzung von allgemeinen Wohnnutzungen und bezahlbaren Wohnraum innerhalb des Plangebiets.
- Anregung zur Reduzierung der geplanten und zulässigen Gebäudehöhe.
- 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 Berücksichtigung möglicher Beeinträchtigungen der Arbeitsbedingungen und Erreichbarkeit im Bereich angrenzender Baugrundstücke und dort vorhandener Nutzungen.
- Anregung zur Berücksichtigung möglicher Gesundheitsgefährdungen durch den Aushub des Geländes und durch Baustaubpartikel sowie durch eine gefährdete Statik vorhandener Gebäude im Bereich angrenzender Baugrundstücke und dort vorhandener Nutzungen.
- Anregung zur Aufnahme und Umsetzung einer öffentlichen Grünfläche innerhalb des Plangebiets.
- Anregung zur Aufnahme von Maßnahmen des Artenschutzes (Vermeidung von Vogelschlag).
- Hinweise zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser in Form von Versickerung.
- Anregung zur Erhöhung des Anteils der Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Begrünung.

- Anregung zur Berücksichtigung des Fachbelanges Klima und Klimaschutz, CO_2-Bilanz sowie Hitzeinseln infolge von Flächen-/Bodenversiegelung.
- Anregung zur Verwendung nachhaltiger Baustoffe/CO_2-neutrales Bauen sowie der zukünftigen Energieversorgung, u.a. eigenständige Stromversorgung mittels Photovoltaikanlagen.

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

- Anregung zur eingeschränkten Flexibilität der zulässigen Art der baulichen Nutzungen aufgrund der sehr detaillierten Festsetzungen.
- Anregung zur Sicherstellung, dass durch die Planung keine für Bahnbetriebszwecke erforderlichen Grundstücke genutzt werden.
- Anregung zu zulässigen Geschossflächen und der darin getroffenen Festsetzungen zu Höchstgrenzen einzelner Nutzungen.
- Hinweis zur zukünftigen verkehrlichen Anbindung des Bahnhofs Leverkusen-Mitte sowie erforderlicher Stellplätze für den Bahnhof.
- Anregung zur Beachtung der Vorgaben der RASt, der EFA und der ERA sowie StVO bei der Planung von Fuß- und Radwegen sowie zur Berücksichtigung der Sicherheit des Radverkehrs.
- Anregung zu erforderlichen Aufstellflächen für Fahrzeuge des ÖPNV-Betriebs.
- Hinweis zum Rückwärtsfahren von Fahrzeugen der Abfallentsorgung innerhalb des Plangebiets, insb. im Bereich des geplanten Stadtplatzes.
- Anregung zur regelkonformen Planung und Ausführung der Tiefgaragenzufahrten.
- Anregung zu Ergänzungs-/Anpassungsbedarfen der Vorhabenbeschreibung hinsichtlich der Ausbauqualität des geplanten Knotenpunktes Europaring / Planstraße sowie zur Interimslösung der geplanten Fuß- und Radwegebrücke.
- Hinweis auf Unstimmigkeiten von Darstellungen auf den Plänen 4 und 5 der Vorhabenbeschreibung u.a. hinsichtlich von Symbolen der geplanten Tiefgaragenein/- und ausfahrten sowie von Schleppkurven.
- 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 zur Ergänzung der Ausführungen zum Schutzanspruch der im Plangebiet zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hinsichtlich möglicher Lärmeinwirkungen, zum dauerhaften Ausschluss von Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets sowie zum redaktionellen Abgleich der Ausführungen in der Begründung / im Umweltbericht mit den Ergebnissen des Gutachtens sowie dem Hinweis hinsichtlich eines Abstimmungserfordernisses zu den im Lärmgutachten getroffenen Ansätzen.

- 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 Überprüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die erforderlichen Ableithöhen für Emissionsquellen im CHEMPARK, zu redaktionellen Korrekturen zum vorgelegten Gutachten zu möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die erforderlichen Ableithöhen für Emissionsquellen im CHEMPARK.
- Anregung zum Natur- und Artenschutz hinsichtlich insektenfreundlicher/ / dem Artenschutz dienender Beleuchtung, zu Ersatzquartieren für Fledermäuse sowie zum Erhalt und der Neuanpflanzung von Bäumen.
- Anregung zur Prüfung der Möglichkeiten der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sowie zum Überflutungsnachweis.
- Anregung zu Bodenverunreinigungen sowie im Rahmen der Beseitigung/Entsorgung derer zum Umgang und zu Untersuchungserfordernissen der anfallenden Aushubmassen sowie zu Gebäudeschadstoffen.
- Anregung zu Kampfmitteln und daraus resultierenden Überprüfungserfordernissen im Vorfeld der Vorhabenumsetzung.
- Hinweis zu den Anforderungen an die Abfallentsorgung, im Rahmen dessen dem Erfordernis zum Befahren von privaten Flächen und dem Hinweis zur Vermeidung von Rückwärtsfahren und daher der Vorhaltung von ausreichend dimensionierten Wendeanlagen bezogen auf den südlich der Planstraße gelegenen Quartiersabschnitt.
- 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, insb. einer Ferngasleitung.
- Anregung zum Freihalten von Feuerwehrbewegungsflächen sowie den Erfordernissen des Brandschutzes und im Rahmen dessen zu Anforderungen an Fassadenbegrünung und Wärmedämmverbundsysteme.
- Hinweis zur Hindernisbegrenzungsflächen des Flugplatzes Leverkusen.

Nach Abwägung der im Rahmen des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende, redaktionelle Änderungen zum Satzungsbeschluss vorgenommen:

- Redaktionelle Ergänzung/Anpassung (Streichung der Beispiele) der textlichen Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Bereich Freizeit unter Ausschluss einer möglichen Risikoerhöhung hinsichtlich schwerer Unfälle i. S. d. § 50 BImSchG.
- Klarstellung der textlichen Festsetzung zur Fassadenbegrünung, dass diese nicht zusammenhängend realisiert werden muss, um den Belangen des Brandschutzes Rechnung zu tragen.
- Redaktionelle Ergänzung der nachrichtlichen Darstellung einer vorhandenen Ferngasleitung innerhalb der Heinrich-von-Stephan-Straße zur Information sowie redaktionelle Aufnahme eines entsprechenden Hinweises.
- Redaktionelle Anpassung der zeichnerischen Festlegungen der Vorhabenbeschreibung hinsichtlich der Tiefgaragenein-/ausfahrten, sowie Klarstellung, dass in den Bauphasen B und C die Einfahrt in die nördliche Tiefgarage nördlich beim Hotel und nur Ausfahrten südlich in die Planstraße erfolgen, in der Bauphase D dann zusätzlich Einfahrten von der Planstraße in die südliche Tiefgarage.
- Redaktionelle Ergänzung der textlichen Ausführungen zu Kennzeichnungen von Altlasten.
- Redaktionelle Ergänzung des Hinweises zur Hindernisfreiheit des Flugbetriebs des Flugplatzes Leverkusen.
- Klarstellende Konkretisierung des Hinweises zu Kampfmitteln.
- 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.
- Redaktionelle Ergänzungen und klarstellende Konkretisierungen im Umweltbericht zu den Themen Klimaschutz/-anpassung, Seveso, Lärm und Abfallentsorgungskonzept.
- Anpassungen des Durchführungsvertrags hinsichtlich insektenfreundlicher / dem Artenschutz dienender Beleuchtung zur Regelung der zusätzlichen Kriterien Beleuchtungsstärke, Dauer, Abstrahlrichtung, Höhe, auch Anpassung der textlichen Festsetzung zur Lichtfarbe
- Ergänzung der textlichen Festsetzung über Vorkehrungen zum Schutz vor Folgen von Störfällen hinsichtlich der Schutzmaßnahmen zur Installation von Gaswarnanlagen und zur Information und Einweisung von Personen, die nicht wiederkehrend unterwiesen bzw. geschult werden.

Nach eigener Prüfung wurden folgende, redaktionelle Änderungen zum Satzungsbeschluss vorgenommen:

- Klarstellende Anpassung der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereichs, insofern, dass der Geltungsbereich die RRX-Planung nachvollzieht.

- Klarstellung Bezugsgröße der Festsetzung notwendiger Stellplätze bei Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben (als Ladengeschäfte)
- Redaktionelle Ergänzungen im Umweltbericht zu Klimaschutz und Klimaanpassung, hinsichtlich Auswirkungen der Planung sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.
- Redaktionelle Anpassung im Umweltbericht zum Fernmeldeturm.
- Redaktionelle Ergänzung des Hinweises zu Gehölzanpflanzungen.
- Redaktionelle Ergänzung der textlichen Festsetzung zu Vorkehrungen zum Schutz vor Folgen von Störfällen um Verweis auf Durchführungsvertrag und dortiger Pflicht zur Weitergabe der Pflichten.
- Klarstellende Konkretisierung der Vorhabenbeschreibung hinsichtlich der Interimslösung der geplanten Fuß- und Radwegebrücke.
- Klarstellende Ergänzung der Vorhabenbeschreibung über die verbindlichen Inhalte der Abbildungen der Vorhabenbeschreibung.
- Klarstellung der Vorhabenbeschreibung und der textlichen Festsetzungen (Hinweise) hinsichtlich Außerbetriebnahme der zu Beginn der Planung betroffenen Richtfunkverbindung.
- Klarstellende Konkretisierung der Vorhabenbeschreibung hinsichtlich Interimslösung Abfallentsorgung.
- Anpassung des Durchführungsvertrags hinsichtlich Außerbetriebnahme der zu Beginn der Planung betroffenen Richtfunkverbindung.
- Anpassungen des Durchführungsvertrags hinsichtlich der einzuhaltenden Fristen der Durchführungsverpflichtungen, Ergänzung zeitlich gestaffelte Umsetzung des Freiraumkonzeptes aufgrund der erforderlichen Interimslösung der Abfallentsorgung.
- Anpassung des Durchführungsvertrags hinsichtlich Gefälle der Planstraße.
- Anpassung des Durchführungsvertrags zur Berücksichtigung von Baunebenkosten hinsichtlich der Einzahlungssumme zur Sicherung der öffentlichen Erschließung.
- Ergänzung des Durchführungsvertrags zur Eintragung von Grunddienstbarkeiten zur Herstellung der Planstraße sowie der Fuß- und Radwegbrücke bei Nicht-Realisierung des Vorhabens.
- Anpassung des Durchführungsvertrags zur Konkretisierung der Interimslösung Abfallentsorgung.
- Ergänzung des Abfallkonzeptes als Anlage zum Durchführungsvertrag zur Sicherstellung der Abfallentsorgung im südlichen Abschnitt, sofern und solange eine Durchbindung in Richtung Süden gemäß der Rahmenplanung Postgelände Wiesdorf nicht möglich.
- Anpassung/Ergänzung des Durchführungsvertrags hinsichtlich der in Verwaltungsverfahren zu erbringenden Nachweise.

- Anpassung des Durchführungsvertrags hinsichtlich der Geltungsdauer (Außerkrafttreten des Durchführungsvertrags).
- Ergänzung des Gestaltungshandbuchs als Anlage zum Durchführungsvertrag hinsichtlich weiter konkretisierter Maßgaben zur Gestaltung der Fuß- und Radwegebrücke.
- Anpassung des nicht bindenden Vorentwurfs zu den Außenanlagen als Anlage zum Durchführungsvertrag hinsichtlich Taxistände im nördlichen Straßenstich der Heinrich-von-Stephan-Straße und TG-Ein-/Ausfahrten (s.o.)
- Anpassung des Plans zu Grunddienstbarkeiten als Anlage zum Durchführungsvertrag, insbesondere im Bereich notwendiger Widerlager des Brückenbauwerks und für Abstützmaßnahmen im Falle einer Ersatzmaßnahme zur Planstraße ohne flankierende private Hochbauten.

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

Bei den Änderungen an Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Vorhabenbeschreibung als auch an den Abbildungen zur Vorhabenbeschreibung 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 der Vorhabenträgerin und folgen den vorgetragenen Stellungnahmen im Verfahren. Eine individuelle Beteiligung der Vorhabenträgerin gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB ist erfolgt. Eine Betroffenheit von Dritten ist nicht ersichtlich.

Die Ergänzungen des Umweltberichts zu allgemeinen Klimaschutzbelangen enthalten keine neuen Ermittlungen oder Bewertungen, sondern fassen nur die an anderer Stelle getroffenen Aussagen zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zusammen.

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.

Änderungen am Durchführungsvertrag ziehen generell keine erneuten Beteiligungsverfahren nach sich.

Gleichzeitig zur Aufstellung, Einleitung und öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I erfolgte die öffentliche Auslegung der 21. Änderung des Flächennutzungsplans „Wiesdorf – Postgelände“, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für diesen Teilbereich zu entsprechen. Das FNP-Änderungsverfahren war zunächst im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 243/I geführt worden.

Die nächsten Verfahrensschritte umfassen den Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I "Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände" einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie die zugehörige Feststellung der FNP-Änderung. Dabei erfolgt der Vertragsschluss des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

4 Planerische Rahmenbedingungen und Planungsbindungen

4.1 Landesentwicklungsplan NRW

Der Landesentwicklungsplan NRW 2019[4] weist Leverkusen als Mittelzentrum in der Kulturlandschaft Rheinschiene aus. Das Plangebiet ist außerdem als Siedlungsraum ausgewiesen. Der zeichnerisch abgebildete Siedlungsraum ist dabei eine nachrichtliche Darstellung aus dem Regionalplan.

Abbildung 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan NRW mit Lage des Plangebiets (rote Umgrenzung)

Die Planung entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans, insbesondere folgenden Zielen und Grundsätzen:

- 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.

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, welches mit der vorrangigen Siedlungsfunktion (Siedlungsraum) belegt ist. Die Siedlungsentwicklung ist dabei 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 Brachflä-

4 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.

chen Rechnung getragen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Berücksichtigung der Ergebnisse der Lärmuntersuchung wird sichergestellt bzw. belegt, dass emittierende Gewerbenutzungen im Umfeld des Plangebiets in Ihrem Bestand nicht eingeschränkt werden.

4.2 Regionalplan

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

Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Köln – Teilabschnitt Region Köln

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 und sich in einem Teilbereich innerhalb des Geltungsbereichs befindet, sind Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr als Bestand festgelegt. Entlang der Bahntrasse östlich des Geltungsbereichs sind Bestand bzw. Bedarfsplanmaßnahmen für den Schienenverkehr festgelegt. Da die Planung gewerbliche Bauflächen für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe entsprechend des Vorhabens eines Büro-, Dienstleis-

tungs- und Beherbergungsquartiers vorsieht, entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung.

4.3 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Aufgrund des § 17 Abs. 2 Satz 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) ist am 01.10.2021 der Raumordnungsplan für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz[5] in Kraft getreten. Für die Planung sind unter anderem folgende Ziele relevant:

- 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.“

Das Plangebiet liegt nicht im Einzugsbereich eines oberirdischen Gewässers, so dass Hochwasserereignisse im Plangebiet nicht auftreten. Im Rahmen einer Überflutungsprüfung wurde der Betrachtungsfall einer Ableitung der Niederschlagswassermengen im Zuge eines Starkregenereignisses geprüft und Maßnahmen zur Vermeidung von Gebäudeschäden vorgeschlagen. Es wird auf die Darstellungen und Aussagen im Umweltbericht (s. Kap B 2.1.3), u. a. Darstellung von Starkregenkarten, verwiesen. Die möglichen Auswirkungen eines Starkregenereignisses wurde im Umweltbericht betrachtet.

- 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 einer Überflutungsprüfung wurde geprüft, ob eine schadlose Abführung von Starkregen technisch möglich ist. 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 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über

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

das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

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 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan werden auch die Auswirkungen der Planung auf das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens berücksichtigt. Bereits im Bestand ist das Plangebiet weitestgehend versiegelt. Durch die Planung wird die Versieglung gegenüber dem Ist-Zustand nicht erhöht. Zudem wurden Maßnahmen zur Kompensation, u. a. Rückhaltung durch Dachbegrünung, vorgesehen. Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen (s. Kap B 2.3).

- 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 Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (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 in einem Überschwemmungsgebiet. Kritische Infrastrukturen der europäischen Verkehrsinfrastruktur und der europäischen Energieinfrastruktur, Infrastrukturen nach der BSI-Kritisverordnung, Anlagen oder Betriebsbereiche nach der SEVESO-III-Richtlinie sind nicht Gegenstand der Planung.

4.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen (Stand Frühjahr 2006) als Kerngebiet (MK) dargestellt. Zudem ist die Trasse des Europarings/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 Hauptgasleitung. 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.

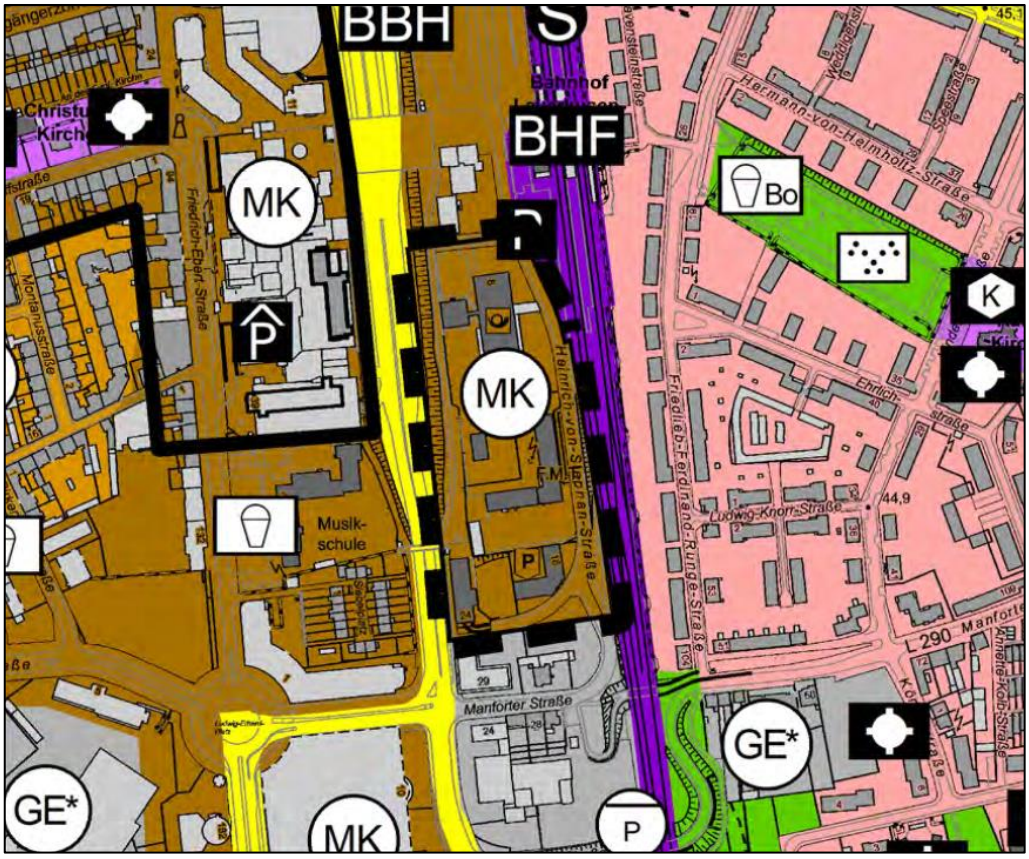


Abbildung 5: ***Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 21. Flächennutzungsplanänderung***

Zur Umsetzung der Rahmenplanung besteht ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zur 21. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Leverkusen.

Das Änderungsverfahren wurde bisher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung und frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 243/I betrieben. Die öffentliche Auslegung der 21. Flächennutzungsplanänderung erfolgt nun gleichzeitig mit der Einleitung, Aufstellung und öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I. Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das ehemalige Postgelände anstelle eines Kerngebietes (MK) als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) dargestellt.

4.5 Rechtsverbindliche und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I befindet sich ein Teil des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ mit Rechtskraft vom 31.07.1976 einschließlich seiner Änderungen.

Der Bebauungsplan Nr. 114/74 setzt als Art der baulichen Nutzung im Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ fest und zusätzlich eine Festsetzung als Kerngebiet (MK) mit Steuerung zum Maß der Nutzung. Ebenfalls festgesetzt sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 2,4. Die maximale festgesetzte Geschossigkeit beträgt sechs Vollgeschosse. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und Flächen für Stellplätze erfolgten eng am städtebaulichen Konzept bzw. an der vor Rechtskraft des Bebauungsplans realisierten Bebauung.

Die heutige Heinrich-von-Stephan-Straße im Osten des Plangebiets ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Europaring wird im Bebauungsplan Nr. 114/74 als Verkehrsfläche mit Grüngestaltung festgesetzt. Die Planzeichnung differenziert hierbei zwischen einer Straßenfläche mit der Fahrbahn und einer Fläche mit Grüngestaltung (Festsetzung als Grünfläche) auf der angrenzenden Böschung. Die Differenzierung umfasst zudem den auf der Böschungskante verlaufenden, als Verkehrsfläche festgesetzten Fuß- und Radweg sowie die östlich hieran angrenzende Grünfläche.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 36/I liegt innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 243/I, aus welchem der V 36/I als Teilbereich für eine erste Entwicklung „herausgelöst“ wird. Für die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 243/I siehe Kapitel A 5.8 und A 7.

In direkter Umgebung des Plangebiets, westlich an den Europaring angrenzend, befindet sich der Geltungsbereich des mit Beschluss vom 02.06.2017 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 228/I „Wiesdorf – zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Europaring (City C)“. Für diesen Bebauungsplan wurden bereits die Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neustrukturierung und Revitalisierung der sogenannten City C mit einem Nutzungsmix aus Einzelhandel (auch qualifizierte Nahversorgung), Wohnen sowie Hotel-, Verwaltungs-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen und sozialer Infrastruktur zu schaffen. Hierzu soll ein erheblicher Teil der vorhandenen Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Derzeit wird eine neue Entwicklungsperspektive für diesen Standort erarbeitet.

4.6 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplans der Stadt Leverkusen von 1987.

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

4.7 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I 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 innerstädtischen Lage des Plangebiets und der Entfernung nicht zu erwarten.

4.8 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „City Leverkusen“ vom 24.10.2008 bzw. seines Erweiterungsbereichs vom 15.01.2019. 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 (vgl. Kap. A 5.6).

5 Fachplanungen und (gesamt-)städtische Konzepte

5.1 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I 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, welche in ihrem bisherigen Verlauf durch den Bebauungsplan Nr. 114/74 festgesetzt ist, wird einschließlich der in ihrem Untergrund verlaufenden Leitungen nach Westen verlegt. Teilweise werden Leitungen auch in den im Westen des Plangebiets verlaufenden Fuß- und Radweg verlegt. Im Zusammenhang mit der Verlegung wird 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 3,0 m bis 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.

Der Inhalt des Planfeststellungsbeschlusses wird im Bereich der Heinrich-von-Stephan-Straße nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I übernommen.

5.2 Europaring als Bundesstraße B8

Gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist der Europaring im Bereich des Plangebiets als Ortsdurchfahrt einer Bundesstraße gewidmet, welche sich in der Straßenbaulast der Stadt Leverkusen befindet. Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I setzt der bestehende Bebauungsplan Nr. 114/74 den Europaring als Verkehrsfläche mit Grüngestaltung fest. Eine Überplanung des übergeordneten Straßenzugs im Bebauungsplan ist im Kontext der Entwicklungen des Postgeländes städtebaulich begründet. Darüber hinaus wird auch eine bessere verkehrliche Anbindung der westlich benachbarten City C vorbereitet. Eine Abstimmung mit der Fachplanungsbehörde erfolgt über die Beteiligungsschritte zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

5.3 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-Immissionsschutzgesetz (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[6]. 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)

6 Zwischenzeitlich ist 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.

Heranrücken von schutzbedürftigen Nutzungen an den Betriebsbereich der Störfallbetriebe verhindert, indem in Planungszone 1 keine schutzbedürftigen Nutzungen zulässig sind.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches 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 vor, dass die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen in der Planungszone 2 grundsätzlich zulässig ist, sofern bestimmte Ansiedlungsvoraussetzungen erfüllt sind.

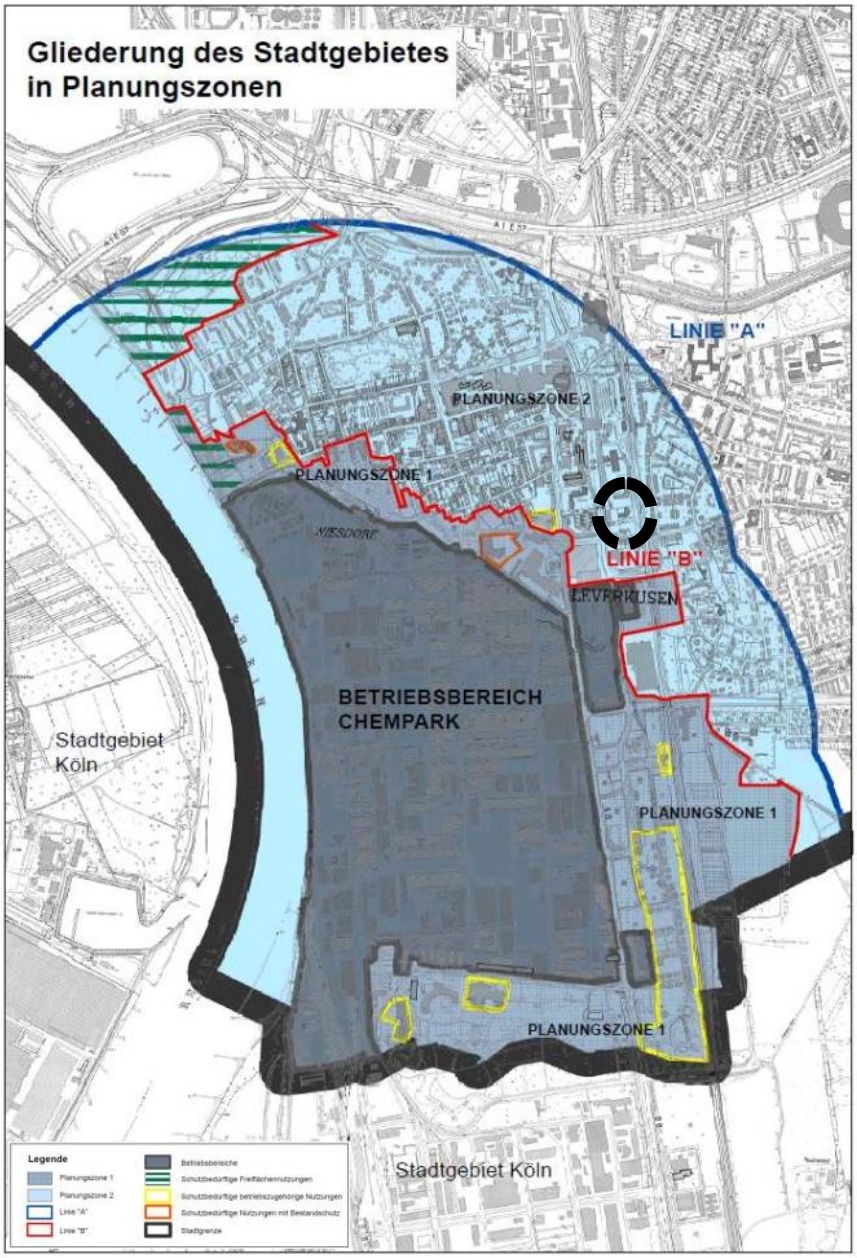


Abbildung 6: Planungszonen um den CHEMPARK[7] mit Markierung des Plangebiets (schwarz gestrichelt)

Eine Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen in Planungszone 2 kann u. a. dann zulässig sein, wenn sozioökonomische 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[8].

Die in der vorliegenden Planung zu berücksichtigenden sozioökonomischen Faktoren in Form von städtebaulichen Belangen werden in der Abwägung (vgl. Kap. A 13.9 (Planfälle/Risikoabschätzung lt. Seveso-Gutachten mit Abwägung der städtebaulichen und sozioökonomischen Faktoren) ausführlich behandelt.

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. Deswegen sind spezielle Schutzmaßnahmen für das Plangebiet entwickelt worden (vgl. Kap. A 8.8.3 (Vorkehrungen zum Schutz vor Folgen von Störfällen) und B 2.7 (Ergebnisse Seveso-Gutachten)).

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.

Das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept stellt seit seiner Aufstellung mit seinen Festlegungen (z.B. "Gesamtumhüllende") die Beurteilungsgrundlage der Stadt im Rahmen der Beteiligung zu Genehmigungsverfahren zu Betriebsbereichen nach dem BImSchG sowie innerhalb von bauaufsichtlichen Verfahren zu Vorhaben innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände dar. Gleichzeitig bildet es wie im vorliegenden Fall die Grundlage für die Erstellung von Seveso-Gutachten für Bauleitplanverfahren.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I wurde ein Seveso-Gutachten[9] (siehe Kapitel B 2.7 (Ergebnisse des Seveso-Gutachtens) erstellt, welches sowohl die Gesamtentwicklung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 243/I als auch die Planung des vorliegenden

---

7 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.

8 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.

9 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.

vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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.

5.4 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Laut dem gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen (2018) sind Vergnügungsstätten des Nutzungstyps „Spiel und Erotik“ im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I ausgeschlossen. Vergnügungsstätten des Nutzungstyps „Freizeit“ sind ausnahmsweise zulässig. Hierbei ist allerdings die Seveso-Thematik im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

5.5 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I daher nur in einem untergeordneten Maße vorgesehen werden. Die zulässige Art und der Umfang von Einzelhandelsbetrieben werden differenziert festgelegt.

5.6 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 für den Stadtteil Leverkusen-Wiesdorf (InHK Wiesdorf) als Voraussetzung für die Förderung aus den Programmen der Städtebauförderung beschlossen. In diesem werden quartiersübergreifend für die Fußgängerzone und die angrenzenden Bereiche sowie das Umfeld des Bahnhofes Leverkusen-Mitte und des 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 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 Wiesdorf wird zudem das Verkehrsgutachten Wiesdorf-West erarbeitet, welches wichtige Aussagen zu verkehrlichen Fragestellungen in der Innenstadt von Wies-

dorf liefern soll. Ergebnisse für die östlichen Entwicklungsflächen liegen bereits vor (Vorlage Nr. 2019/3044).

Zusätzlich zu dem Verkehrsgutachten Wiesdorf-West wurde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I ein Verkehrsgutachten 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 neuen Rahmenplanung für das 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.

5.7 Mobilitätskonzept 2030+ - Stadt Leverkusen

Das Mobilitätskonzept 2030+, beschlossen im Jahr 2020, bildet die zentrale Grundlage für die Verkehrsentwicklung der Stadt Leverkusen. Für die gesamtstädtische Ebene generiert es Leitziele, Strategien und Handlungsrahmen unter Beachtung von Wirkungszusammenhängen und regionalen Verflechtungen. Im Sinne einer integrativen Betrachtungsweise berücksichtigt es über das eigentliche Thema „Mobilität“ hinaus alle relevanten Rahmenbedingungen, vor allem auch die des Städtebaus und der Luftreinhaltung. Die Belange aller Verkehrsträger, mit Schwerpunkt auf den Umweltverbund und die verschiedenen Nutzungsansprüche, sollen in möglichst großem Umfang stadtgestalterisch, umwelt- sowie stadtverträglich berücksichtigt und in ein bestehendes oder auch geplantes städtebauliches Umfeld integriert werden.

Bei der Ermittlung der Verkehrserzeugung für das Plangebiet sowie für im Umfeld geplante Flächenentwicklungen (s. Kap. A 13.4.2) wurde der Anteil des MIV an der gesamten Verkehrsnachfrage auf die verschiedenen Verkehrsmittel (Modal Split) zum einen anhand des stadtweiten Durchschnitts (derzeitiger stadtweiter Modal Split) und zum anderen gemäß den Zielen des Mobilitätskonzeptes 2030+ der Stadt Leverkusen angesetzt. Vor diesem Hintergrund wird eine Reduktion des MIV-Anteils am Modal Split von derzeit 56 % auf künftig 48 % angestrebt. Bei der Ermittlung der Verkehrserzeugung für das Plangebiet sowie für im Umfeld geplante Flächenentwicklungen wurde daher ein reduzierter Anteil (Zielwert Mobilitätskonzeptes 2030+) des motorisierten Individualverkehrs (MIV) von 48 % angenommen.

5.8 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.

Aufgrund der angestrebten städtebaulichen Entwicklung der Vorhabenträgerin, wurde unter Beteiligung der Stadt Leverkusen in 2018/2019 eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung mit insgesamt fünf teilnehmenden Architekturbüros durchgeführt. Nach einer zweistufigen Bearbei-

tungsphase wurde der Entwurf des Büros Ferdinand Heide, Frankfurt durch eine Jury als Siegerentwurf ausgewählt.

Der Siegerentwurf wurde zwischenzeitlich durch das Büro zu einem neuen Rahmenplan weiterbearbeitet und am 19.12.2022 vom Rat als sonstige städtebauliche Konzeption gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Er liegt nun als Planungsgrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor. Der Geltungsbereich des neuen Rahmenplans entspricht dabei dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 243/I.

Ergänzend zu den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I (vgl. Kap. A 1.2) sind die Planungsziele des Rahmenplans für die nördlich und südlich des Geltungsbereichs gelegenen Flächen wie folgt:

- Entwicklung einer fußläufigen Einbindung vom Bahnhof Leverkusen-Mitte und ZOB kommend,
- Erhalt des Kerngebiets im nördlichen Teil 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 Teil des Plangebiets sowie Berücksichtigung des baulichen Denkmals an der Manforter Straße.

Durch den neuen Rahmenplan wurde die Rahmenplanung von 2016 für das südlich des Bahnhofs gelegene Postgelände ersetzt.

5.9 Integriertes Klimaschutzkonzept – Stadt Leverkusen

Das integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Leverkusen wurde im Jahr 2017 vom Rat zur Umsetzung beschlossen. Es stellt die strategische Grundlage für die allgemeine Energie- und Klimapolitik der Stadt dar. Für die Bauleitplanung wird das Ziel einer Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Instrumente zur Integration von Klimaschutzzielen in die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne, städtebauliche Verträge) und einer klimagerechten Stadtentwicklung durch Anpassung an den Klimawandel formuliert. Auf die sogenannten Klimaschutzbausteine, die bereits in der Bauleitplanung zur Anwendung kommen, wird Bezug genommen. Mit dem Ratsbeschluss „Klimaneutrales Leverkusen 2033“ aus dem Jahr 2022 wurde eine Anpassung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Leverkusen eingeleitet, da die dort verfassten Klimaschutzziele zwischenzeitlich auf EU-Ebene und im Klimaschutzgesetz Deutschlands erhöht wurden. Die Berücksichtigung der Ziele des integrierten Klimaschutzkonzeptes im vorliegenden Bebauungsplan wird im Umweltbericht erörtert (vgl. Umweltbericht Kap 2.3.4).

5.10 Klimaanpassungskonzept für die Stadt Leverkusen

Der Rat der Stadt Leverkusen hat im Jahr 2020 das Klimaanpassungskonzept zur Kenntnis genommen. Mit der Erstellung des Klimaanpassungskonzeptes hat die Stadt Leverkusen die Chance wahrgenommen, zusammen mit lokalen Akteuren eine mittel- bis langfristige Strategie für den Bereich Klimafolgenanpassung auf dem Stadtgebiet zu entwickeln und somit die bishe-

rigen klimawandelbezogenen Aktivitäten in Leverkusen zu ergänzen. Die Ziele des Klimafolgenanpassungskonzeptes bestehen schwerpunktmäßig in der Verringerung der Anfälligkeit und einer Erhöhung der Widerstandsfähigkeit der Stadt gegenüber Klimafolgen. Als eines der Handlungsfelder wird die Stadtentwicklung und kommunale Planung identifiziert und hierzu allgemeine Ziele wie eine klimaverträgliche Nachverdichtung im Bestand und Freihaltung von Kaltluftbahnen formuliert. Genutzte Festsetzungsmöglichkeiten zur Klimafolgenanpassung im Bebauungsplan werden im Umweltbericht aufgeführt (vgl. Umweltbericht Kap 2.3.4).

6 Bestand

6.1 Nutzung und Bebauung

Der Geltungsbereich befindet sich in einer Insellage zwischen dem westlich verlaufenden Europaring/B8 und der östlich verlaufenden Bahntrasse. Hinsichtlich der Nutzungen und der Bebauung ist eine heterogene städtebauliche Struktur festzustellen.

Große Teile des Plangebiets sind versiegelt und geprägt durch die bestehende ein- bis fünfgeschossige Bebauung. Die unbebauten Bereiche sind größtenteils versiegelt und werden insbesondere als Lade- und Parkplatzflächen der ansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe genutzt. An der östlichen, westlichen (östlich der Böschungen zum Europaring/B8) und nördlichen Grenze des Vorhabengrundstücks befinden sich wenige Ziergehölze und Laubbäume. Die im Plangebiet befindlichen Gebäude besitzen eine funktionale Architektursprache, die an die gewerbliche Nutzung angepasst ist. Auf diese Weise sind großformatige Kubaturen unterschiedlicher Materialität und Nutzungen im Plangebiet vorzufinden, die eine heterogene städtebauliche Struktur bilden.

Südlich der nördlichen Stichstraße der Heinrich-von-Stephan-Straße 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 waren in einem eingeschossigen Gebäude angesiedelt, jedoch werden diese Nutzungen aktuelle nicht ausgeübt. Die DHL-Logistik führt zu einer intensiven Nutzung der Außenflächen. Die Bebauung ist vom Straßenraum abgesetzt angeordnet. Innerhalb des Plangebiets liegt zudem eine Waschstraße, welche ausschließlich für die Reinigung der Fahrzeuge der Deutschen Post/DHL genutzt wird. Nördlich an das Plangebiet grenzt ein größerer zusammenhängender Gebäudekomplex mit sieben Geschossen an, welcher Standort der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (WGL) sowie des Jobcenters AGL ist.

Westlich des Europarings/B8 befindet sich das City Center, die sogenannte City C, als großformatiger Gebäudekomplex mit Hochhäusern, welcher derzeit ebenfalls überplant wird.

Östlich verläuft die Grenze des Geltungsbereichs überwiegend im bisherigen Verlauf der Heinrich-von-Stephan-Straße, welche parallel zu den Bahngleisen verläuft.

Südlich an das Plangebiet schließt sich ein von der Telekom Deutschland GmbH genutztes Grundstück an. Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Fernmeldeturm auf dem Grund-

stück der Telekom Deutschland GmbH. Südlich an das von der Telekom Deutschland GmbH genutzten Grundstück schließt die Deutsche Rentenversicherung sowie die Agentur für Arbeit an. Nördlich der Manforter Straße ist ein Hotel (Ibis) vorzufinden. Für das Grundstück nördlich der Manforter Straße, auf dem sich derzeit eine leerstehende Villa befindet, existiert eine positiv beschiedene Bauvoranfrage für ein Hotel.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der vorhandenen Nutzungsstruktur aus Logistik, Büro und Verwaltung sowie Beherbergung im Plangebiet und der näheren Umgebung eine städtebauliche Gemengelage vorzufinden ist.

6.2 Erschließung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I zeichnet sich durch eine sehr gute verkehrliche Einbindung in das bestehende Straßennetz aus.

Die Erschließung der bebauten Grundstücke des Plangebiets erfolgt im Bestand zum einen über die Heinrich-von-Stephan-Straße mit einer nördlich des Postgeländes gelegenen, nicht öffentlich gewidmeten Stichstraße, zum anderen über weitere Zufahrten im Osten entlang der Heinrich-von-Stephan-Straße.

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 im westlichen Teil des Geltungsbereichs auf deutlich niedrigerem Niveau (ca. 4,7 m tiefer) als der bebaute Teil 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 des Vorhabengrundstück. An seinem westlichen Rand umfasst der Europaring/B8 zudem die Tiefgaragenzufahrt zur City C, einen Teilbereich einer Feuerwehraufstellfläche sowie einen Fußweg und straßenbegleitendes Bestandsgrün.

Zum Bebauungsplan wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro ISAPLAN durchgeführt. 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.[10] 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. Unmittelbar nordöstlich an das

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

Plangebiet angrenzend liegt der Bahnhof Leverkusen-Mitte, welcher das Plangebiet an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr anbindet. Nördlich des Plangebiets befindet sich außerdem in fußläufiger Entfernung der umgestaltete 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 westlich des Postgeländes 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.

6.3 Immissionsschutz

Im Plangebiet und der Umgebung des Plangebiets ergeben sich erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen durch den Europaring/B8 sowie die östlich verlaufende Bahnstrecke. Durch die östlich 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 erstellt. Die wesentlichen Ergebnisse sind unter Auswirkungen der Planung (s. Kap. A 13.9) sowie im Umweltbericht (s. Kap. B 2.3.6) wiedergegeben. Hinsichtlich der Berücksichtigung von elektromagnetischer Strahlung wird auf die Ausführungen in der Begründung (s. Kap. A 6.6) und im Umweltbericht (s. Kap. B 2.3.6) verwiesen.

6.4 Natur- und Landschaft

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.

6.5 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. Weiterhin besteht die Möglichkeit des Anschlusses an das Regenwassersystem im Europaring/B8 zum Zwecke der Entwässerung des westlichen Teilstücks der Planstraße.

Weitere Trassen technischer Infrastruktureinrichtungen befinden sich in untergeordnetem Umfang im westlich 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.

6.6 Telekommunikationslinien

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

Auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück der Telekom Deutschland GmbH ist neben einem Gebäude, welches technische Anlagen beherbergt, ein Fernmeldeturm errichtet. Beide Anlagen werden auch zukünftig genutzt.

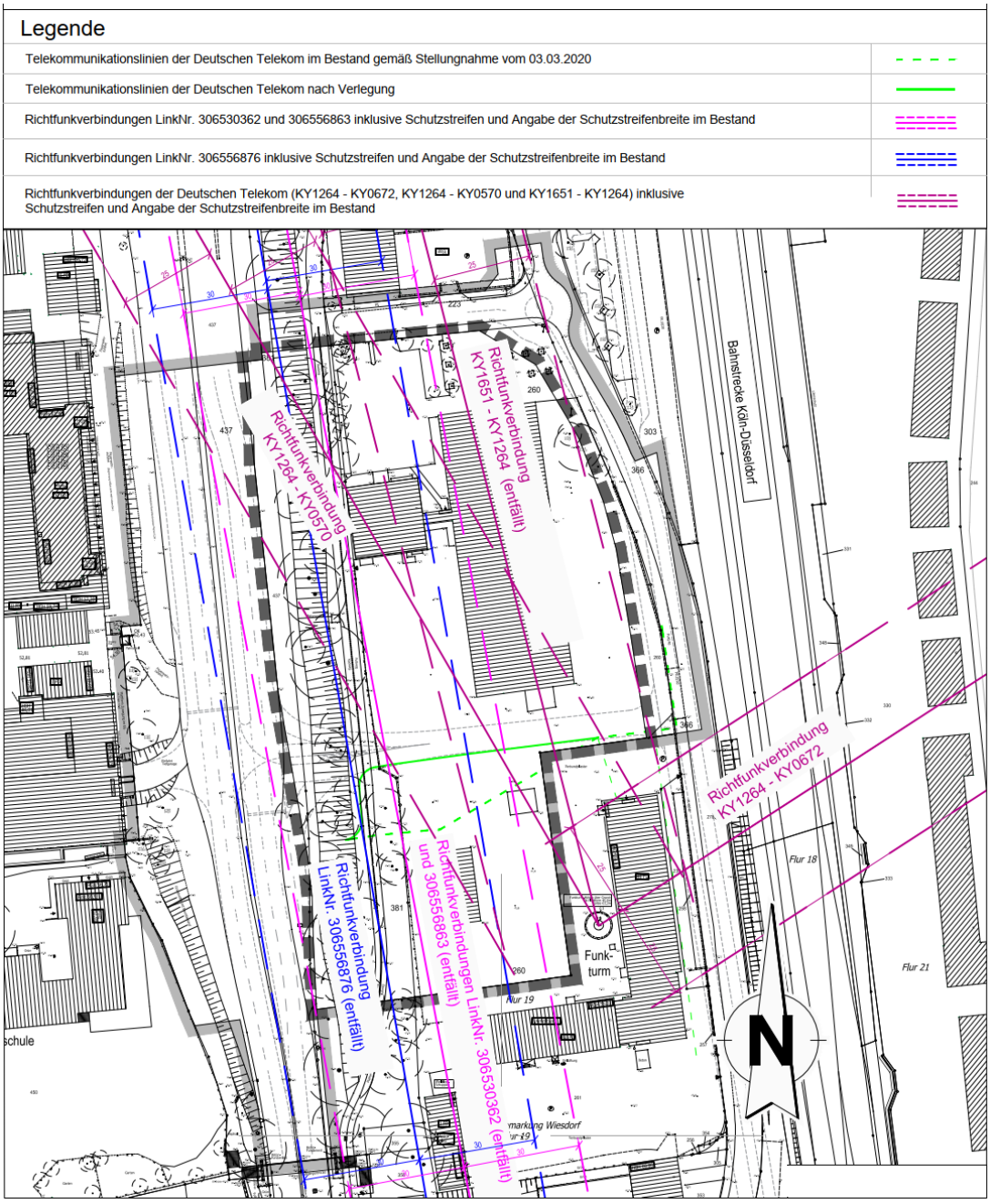


Abbildung 7: Richtfunkverbindungen und Telekommunikationslinien im Plangebiet (ohne Maßstab)

Der 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 zum Rahmenplan „Postgelände Leverkusen-Wiesdorf“ (vgl. Kap. A 5.8) 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 von Personen vor elektromagnetischer Strahlung dürfen in einem Radius von 30 m um den Mittelpunkt des Fernmeldeturms ge-

mäß der Standortbescheinigung 51372 Leverkusen, Heinrich-von-Stephan-Str. 12 (Funkanlagen), STOB-Nr.: 490030 vom 26.07.2022 keine Gebäude errichtet werden, die höher als 17 m sind. Bei der Festlegung des Radius wurden dabei noch Anbaureserven berücksichtigt. Die Vorgaben wurden bereits im Rahmenplan berücksichtigt und werden durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Zudem verläuft vom Gebäude der Deutschen Telekom Technik GmbH ausgehend eine unterirdische Telekommunikationsleitung mit überörtlicher Bedeutung 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.

6.7 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I umfasst keine denkmalgeschützten Gebäude. 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).

6.8 Bodenbelastungen

Die natürlichen Bodenfunktionen innerhalb des Plangebiets sind aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung stark eingeschränkt. Im Bereich des Europarings/B8 ist eine Böschung mit Grünbestand vorhanden. Innerhalb dieses Bereiches ist von weniger Einschränkungen der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die Fläche „SW 2111 – Geländeauffüllung Busbahnhof/Heinrich-von-Stephan-Straße“ ausgewiesen.

Zur Erkundung und Bewertung potentieller Bodenverunreinigungen wurden im Dezember 2019 im Bereich der vorgenannten Altablagerung gezielte 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 Cyanide. Die im nördlichen und südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes entnommenen Bodenmischproben zeigten hingegen vornehmlich unauffällige Befunde.

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.

6.9 Kampfmittel/Erbebengefährdung

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Es sind zwei Blindgängerverdachtspunkte bekannt, die durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst überprüft wurden. Kampfmittel wurden nicht geborgen. Es ist 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.

6.10 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I sind im Besitz der GEVI Projekt Leverkusen I GmbH sowie der Stadt Leverkusen.

6.11 Baulasten und Dienstbarkeiten

Im Plangebiet bestehen für das Grundstück der Vorhabenträgerin (Flurstücke 260) sowie die Parzelle der Heinrich-von-Stephan-Straße folgende im Grundbuch eingetragene Beschränkungen oder Grunddienstbarkeiten:

Das Grundstück der Vorhabenträgerin ist mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten des östlich angrenzenden Flurstück 261 belastet. Die Grunddienstbarkeit umfasst ein Geh- und Fahrrecht für jeweiligen Eigentümer Flurstück 261 und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Flurstück 261 in Form eines Leitungsrechts für die Deutsche Telekom AG.

Das Flurstück der Heinrich-von-Stephan-Straße ist mit einer dauernden Beschränkung zur Verlegung, zum Bau, zum Betrieb, zur Unterhaltung und zur Benutzung einer Gasfernleitung in einem 8 m breiten Grundstücksstreifen belastet. Die Errichtung von Gebäuden oder sonstigen Einrichtungen, die den Bestand der Leitung im Schutzstreifen gefährden, sind nicht zulässig.

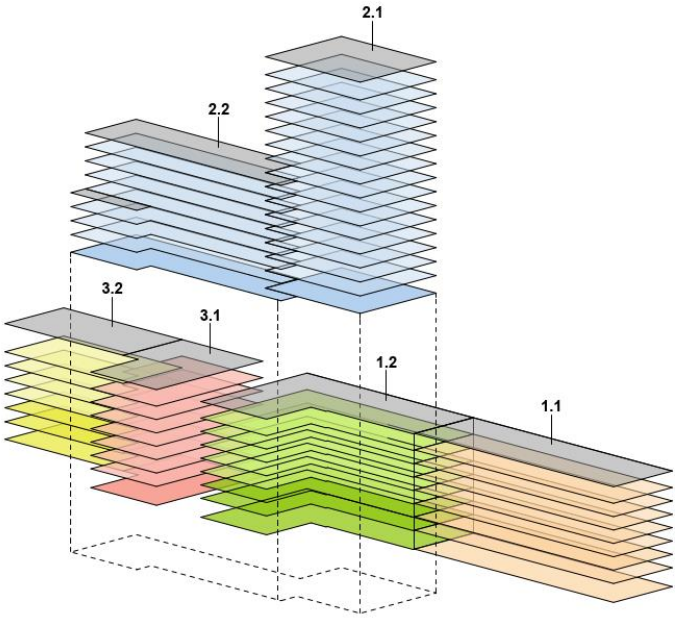
7 Planung und Städtebauliches Konzept

Grundlage des städtebaulichen Konzeptes für den vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I ist der städtebauliche Rahmenplan „Postgelände Leverkusen-Wiesdorf“ (vgl. Kap. A 5.8).

7.1 Nutzung und Bebauung

Nutzungskonzept

Innerhalb des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das geplante Nutzungsspektrum Büros, Dienstleistungsunternehmen, Praxen, nicht großflächigen Einzelhandel, personenbezogene Dienstleistungen, Hotelnutzung und sonstige Beherbergungsbetriebe, Gastronomie, sowie Fitnessstudios. Die Nutzungsverteilung gestaltet sich dabei wie folgt: Im Hochbauabschnitt 1.1 ist ein Hotel vorgesehen. Außerdem wird im Erdgeschoss des Hochbauabschnittes 1.1 eine funktional zugeordnete, kleinteilige Einzelhandelsnutzung als ergänzendes Angebot zum Übernachtungsangebot ermöglicht. In den Hochbauabschnitten 1.2 und 3.2 sind sonstige Beherbergungsbetriebe geplant, die nicht der klassischen Hotelnutzung zuzuordnen sind. In den östlich gelegenen Hochbauabschnitten 2.1, 2.2 und im Hochbauabschnitt 3.1 sind Büronutzungen, Verwaltungen sowie Räume für freie Berufe vorgesehen. Neben den eben genannten Nutzungen sind im Hochbauabschnitt 3.1 außerdem Praxen geplant. Mit einer Platzfläche sowie einer fußläufigen Einbindung vom Bahnhof Leverkusen-Mitte und ZOB kommend sieht die Planung einen attraktiven Auftakt zum neuen Quartier vor. Im gesamten Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, mit Ausnahme des Hotels in Hochbauabschnitt 1.1, sieht das Nutzungskonzept der Rahmenplanung zum Postgelände lebendige Erdgeschosse durch Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen vor. Insbesondere soll eine Belebung des nördlichen Stadtplatzes durch Gastronomie im Erdgeschoss des nordöstlichen Hochpunktes (Hochbauabschnitt 2.1) bewirkt werden. Darüber hinaus ist im Hochbauabschnitt 1.2 oder 3.2 im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss ein Fitnessstudio geplant. Die Nutzungsverteilung ist in Abbildung 8 visualisiert. Die Konkretisierung und Begründung der geplanten Nutzungen erfolgen in Kapitel 8.



Legende "Nutzungen"

Hochbauabschnitt	zulässige Nutzung	zulässig in den Geschossen
1.1	Hotel	alle
1.1	ein bauliche in das Hotel integrierter Laden ohne Sortimentbeschränkungen mit einer Verkaufsfläche von bis zu 60 m².	EG
1.2	Sonstige Beherbergung	alle
1.2	Einzelhandel	EG
1.2	Betriebe des Ladenhandwerks, Betriebe der Ladendienstleistung	EG
1.2	Schank- und Speisewirtschaft	EG
1.2	Fitnessstudio	EG/1./2.OG
2.1	Büro Verwaltung Freie Berufe	alle
2.1	Einzelhandel	EG
2.1	Betriebe des Ladenhandwerks, Betriebe der Ladendienstleistung	EG
2.1	Schank- und Speisewirtschaft	EG
2.2	Büro Verwaltung Freie Berufe	alle
2.2	Einzelhandel	EG
2.2	Betriebe des Ladenhandwerks, Betriebe der Ladendienstleistung	EG
2.2	Schank- und Speisewirtschaft	EG
3.1	Büro Verwaltung Freie Berufe	alle
3.1	Praxen	alle
3.1	Einzelhandel	EG
3.1	Betriebe des Ladenhandwerks, Betriebe der Ladendienstleistung	EG
3.1	Schank- und Speisewirtschaft	EG
3.2	Sonstige Beherbergung	alle
3.2	Einzelhandel	EG
3.2	Betriebe des Ladenhandwerks, Betriebe der Ladendienstleistung	EG
3.2	Schank- und Speisewirtschaft	EG
3.2	Fitnessstudio	EG/1./2.OG

Abbildung 8: Nutzungsverteilung Postgelände (Büro Heide 2022)[11]

Bebauung

Der städtebauliche Entwurf sieht für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I eine nahezu vollständig geschlossene Bebauung entlang des westlich verlaufenden Europarings/B8 mit einer annähernd gleich hohen Sockelbebauung von sieben- bis achtgeschossigen Gebäuden vor. In Abhängigkeit der Geschosshöhe können sich dabei im Gebäude südlich anschließend an die geplante Erschließungsstraße (Planstraße) sieben oder acht Geschosse ausbilden. Entlang der östlichen Grenzen in Richtung der Bahntrasse ist ebenfalls eine in großen Teilen geschlossene Bebauung geplant, welche ca. acht Geschosse umfassen soll. Zudem soll es untergeordnet einen ca. viergeschossigen vorspringenden Gebäudeteil entlang der Heinrich-von-Stephan-Straße geben. Im Nordosten des Grundstücks der Vorhabenträgerin ist die Errichtung eines ca. 16-geschossigen Bürogebäudes als städtebauliche Dominante geplant. Am nordwestlichen Rand des Plangebiets soll eine Hotelnutzung – parallel zum Straßen-

11 Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH (19.09.2022): Postgelände Leverkusen-Wiesdorf - Rahmenplan, Frankfurt am Main, S. 11.

verlauf des Europarings/B8 – errichtet werden. Durch Aufweitung und Gestaltung des Hotelgebäudes soll eine Öffnung des Quartiers hin zum Bahnhof Leverkusen-Mitte geschaffen werden.

Durch das Bebauungskonzept ist die Schaffung eines Stadtplatzes – mit vielfältigen Wegebeziehungen in Nord-Süd- Ausrichtung – vorgesehen. Der halböffentliche – als urban begrünter und von den Verkehrsimmissionen der Umgebung abgeschirmte – Stadtplatz dient neben der Identitätsstiftung des Quartiers auch der fußläufigen Erschließung der geplanten Bebauung. Zwischen den Teilbereichen des Stadtplatzes ist eine barrierefreie Querung über die geplante Erschließungsstraße (Planstraße) vorgesehen. Der Stadtplatz bildet – in Verlängerung mit der nördlich gelegenen Fläche der WGL/AGL – eine in Nord-Süd-Richtung vom ZOB bis hin zum südlich des Plangebiets liegenden Grundstück der Deutschen Telekom verlaufende, durchgängige Achse.

Für den ruhenden Verkehr ist im Plangebiet eine private Tiefgarage in Abschnitten, die durch Unterbauung der Planstraße mit einer Durchfahrt verbunden ist, sowie mehrere Fahrradstellplätze vorgesehen. Die Fahrradabstellanlagen sind überwiegend in den Tiefgaragen und zusätzlich oberirdisch im Bereich des Stadtplatzes vorgesehen.

Der städtebauliche Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I stellt einen ersten Entwicklungsschritt für einen Teilbereich des Rahmenplans „Postgelände“ dar. Da die Entwicklung dieses nördlichen Teilbereichs bereits vor einer zukünftigen Entwicklung der südlichen Teile des Rahmenplans „Postgelände“ angestoßen wird und (zumindest in Teilen) realisiert sein soll, wurde überprüft, ob der Teilbereich (V 36/I) auch ohne die südlichen Flächen funktionsfähig ist. Die Überprüfung bestätigt dies, insbesondere auch, dass die Erschließung (u.a. auch für die Entsorgung) und der Brandschutz sichergestellt werden können und eine entsprechende städtebauliche Qualität in dem Quartier erreicht wird.

Außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die städtebauliche Gesamtfigur bei Umsetzung des Rahmenplans komplettiert werden. So wird der im Süden des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstellte, promenadenähnliche Bereich durch eine südliche Querbebauung mit einer städtebaulichen Dominante in Form eines Hochhauses, welches den Gegenpunkt zum nördlichen Hochhaus im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet, städtebaulich hochwertig gefasst. Durch die hier geplanten Gebäude sowie den Lückenschluss auf dem städtischen Grundstück zwischen der Deutschen Rentenversicherung und der Arbeitsagentur an der Heinrich-von-Stephan-Straße (Stichstraße südlich) werden die unmittelbar südlich an das Postgelände angrenzenden Bestandsbauten städtebaulich integriert.

7.2 Grünordnung/Freianlagenplanung

Die Gestaltung der Freianlagen orientiert sich an der Formgebung der umliegenden Neubauten. Die daraus resultierende Form des öffentlich nutzbaren Stadtplatzes, bestärkt die achsiale Ausrichtung von Norden nach Süden. Zudem ergibt sich die Organisation der Pflanzfläche aus den Grundrissen der Gebäude und dem Schaffen einer frei nutzbaren Achse durch die Mitte des Plangebiets. Die städtebauliche Figur beschreibt eine „zentrale Achse“, welche im gesamten Blockinnenbereich als zonierte Freifläche ausgebildet wird. So gibt es eine „grüne“ Achse, bestehend aus blockweise, linear angelegter Freiflächenbegrünung sowie eine „Laufachse“, die primär für Fußgänger nebst Radfahrer vorgesehen ist. Die Außenanlagen werden grundsätzlich

standortgerecht und bedarfsabgestimmt mit Stauden-Gräser-Mischungen und Zukunftsbäumen in Hochbeeten bepflanzt, welche klimatisch anpassungsfähig sind und nur einem geringen Pflegeaufwand bedürfen. Die Hochbeete werden in einer Betoneinfassung auf 50 cm Höhe oberhalb des Stadtplatzes angelegt und mit partiellen Sitzauflagen ausgestattet.

Neben den Anpflanzflächen innerhalb des Stadtplatzes sind weitere Elemente der Begrünung im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen. Alle Dächer der Randbebauungen, mit Ausnahme des Hochpunktes, erhalten eine Dachbegrünung. Die Nutzung der Gründächer gleichzeitig auch für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wird dadurch nicht infrage gestellt. An den Außenfassaden der Neubauten zum lauten Europaring (B8), zur Bahntrasse und teilweise zur neuen Erschließungsstraße soll durch die Fassadenbegrünung eine positive Wirkung erzielt werden: Die mächtigen Baukörper werden durch unterschiedliche Bepflanzungen gegliedert, eine Fassadenbegrünung trägt dazu bei, die ansonsten schallharten Oberflächen der Fassaden teilweise schallabsorbierend ausbilden zu können und schließlich nimmt Fassadenbegrünung einen positiven Einfluss auf das Mikroklima durch Verdunstungskühlung der Pflanzen.

Im Rahmen von Überlegungen zur Freianlagenplanung wurden Varianten der Fassadenbegrünung entlang des Geh-/Radwegs der Planstraße (Südfassaden der Hochbauabschnitts 1.2 und 2.2) geprüft. Hierbei wurde sowohl eine Fassadenbegrünung mit Erdanschluss als auch eine Fassadenbegrünung oberhalb des Geh-/Radwegs durch in die Fassade integrierte Pflanzkübel einschließlich künstlicher Bewässerung und Begleitheizung betrachtet. Aufgrund einer erforderlichen Mindestbreite des Geh-/Radweges kann eine Begrünung mit Erdanschluss nicht umgesetzt werden. Weiterhin kam die Prüfung zu dem Ergebnis, dass eine Variante mit in die Fassaden integrierte Pflanzkübel aus ökologischen, technischen, wirtschaftlichen und gestalterischen Faktoren nicht zielführend ist. Die Kübel hätten aufgrund des für die Pflanzen erforderlichen Substratvolumens ein sehr hohes Gewicht. Dieses müsste unter entsprechenden Aufwendungen kraftschlüssig mit der Fassade verbunden werden. Eine künstliche Bewässerung mit Begleitheizung müsste ganzjährig die Wasserversorgung der Pflanzen sicherstellen. Dabei würden sich sehr hohe Wasserverbräuche ergeben. Diese Lösung wäre weiterhin mit einem sehr hohen Aufwand hinsichtlich des Erstinvests und der Unterhaltungskosten zu bewerten. Es wurde daher auf eine Begrünung dieser Fassadenabschnitte verzichtet.

Im Nordteil des Geländes wird eine Vorplatzsituation geschaffen, welche durch ein Wasserdüsenfeld inszeniert wird. Die amorphe Form der Mulde ist in verschiedenen Abständen mit Quell- und Nebeldüsen ausgestattet. Der Aufbau des Feldes ist so gewählt, dass sich das auftretende Wasser an einem Tiefpunkt sammelt und hier eine Wasserfläche bildet. Im Sommer kann die Wasserfläche eine kühlende Wirkung auf das Areal bewirken.

Fahrradstellplätze werden im öffentlichen Raum mit Augenmaß vorgesehen, um die Freiflächen nicht zu dominieren und die Zugänglichkeit und Erdgeschossnutzungen nicht zu beeinträchtigen. Sie sind außerhalb der Grünflächen auf den gepflasterten, befestigten Flächen des öffentlichen Raums in blockweiser Aufstellung vorgesehen. Um den Freiraum nicht zu überfrachten, wird oberirdisch nur ein begrenzter Teil der insgesamt geforderten Fahrradstellplätze untergebracht (100 Fahrradstellplätze), der große Rest wird in der Tiefgarage angeordnet.

Die Konkretisierung und Begründung der grünordnerischen Maßnahmen sowie Maßnahmen der Freianlagenplanung erfolgen in Kapitel 8.

7.3 Gestaltungskonzept und Qualitätssicherung

Aus dem Rahmenplan heraus wurde überdies ein Gestaltungshandbuch entwickelt, das die Maßgaben zur Gestaltung des Hochbaus und der Freiräume konkretisiert. Es findet über die Festsetzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eingang in eine qualitative Entwicklung des Areals. Eine Umsetzung dieses Steuerungsinstrumentes für den südlichen Abschnitt des Postgeländes im Sinne einer gesamthaften Entwicklung wird noch im weiteren Planungsprozess des in Aufstellung befindlichen Angebotsbebauungsplan Nr. 243/I zu finden sein.

Architektonisch soll das Quartier aus ablesbaren Einzelbaukörpern bestehen, deren architektonische Haltung einem gemeinsamen Ziel verpflichtet ist. Das sind klare ruhige Volumen, ohne größere Vorsprünge oder Applikationen, tektonisch gestalte und gegliederte Fassaden sowie eine zurückhaltende Farbgestaltung. Die zu realisierenden Gebäude sollten jeweils einen architektonischen Ausdruck finden, der auf die Nachbarn reagiert. Bei einer ähnlichen architektonischen Haltung – z. B. tektonisch gegliederte Fassaden – aber dennoch unterschiedlichen Fassadenmaterialien wie Stein, Beton, Putz oder Metall in jeweils materialimmanenter Farbigkeit soll im Zusammenspiel ein stimmiges, aber auch lebendiges Stadtbild entstehen.

Die im Gestaltungshandbuch beschriebene architektonische Zielsetzung des Vorhabens reagiert damit auf die Anforderungen des Denkmalschutzes nach einer zurückhaltenden Baukörperausbildung, Architektursprache und Farbigkeit als Hintergrund der östlich des Plangebiets gelegenen, denkmalgeschützten Wohnsiedlung.

Die Einbeziehung eines Gestaltungsgremiums wird dazu beitragen, dass die gewünschten Gestaltqualitäten eingehalten und gesichert werden. Nur ein Vorschlag, welcher deren Zustimmung findet, im Einklang der Rahmenplanung ist und insbesondere dem daraus resultierenden Gestaltungshandbuch steht, kann unter der Voraussetzung einer Baugenehmigung realisiert werden.

7.4 Erschließung

Der umgestaltete Busbahnhof sowie der Bahnhaltepunkt Leverkusen-Mitte ermöglichen eine direkte und attraktive Anbindung des Plangebiets an den örtlichen und überörtlichen öffentlichen Verkehr (ÖV).

Zur Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist die Errichtung eines Knotenpunktes am Europaring/B8 geplant. Von diesem Knotenpunkt soll eine Erschließungsstraße als Querverbindung zur Heinrich-von-Stephan-Straße errichtet werden (Planstraße). Dies ist zugleich die Voraussetzung für die Umsetzung der geplanten Freihaltung des Bahnhofsvorplatzes vom MIV. Aufgrund der geplanten Verkehrsführung ist die Planstraße für den MIV die einzige Zu- und Abfahrtsmöglichkeit in das Plangebiet. Am nordöstlichen Ende des Plangebiets wird eine Kreisverkehrsanlage in der Heinrich-von-Stephan-Straße errichtet; Grundlage bildet der Planfeststellungsbeschluss zum RRX. Die notwendigen Tiefgaragenzu-/ausfahrten binden ebenfalls an die Planstraße an. Geplant ist, die Tiefgaragen nördlich und

südlich der Planstraße miteinander zu verbinden, sodass im Endausbau eine zusammenhängende (private) Tiefgarage entsteht. Dazu ist die Unterbauung der Planstraße durch eine unterirdische Durchfahrt notwendig. Im Verlauf der in Nord-Süd-Richtung angeordneten Quartiersachse ist eine ebenerdige Querungsmöglichkeit der Planstraße für Fußgänger vorgesehen.

Der neu zu errichtende Knotenpunkt am Europaring/B8 erfüllt zudem eine wichtige Funktion für eine erweiterte Erschließung der Tiefgaragen der benachbarten City C. Durch eine im Wesentlichen ausgebaute Anknüpfungsmöglichkeit der Tiefgaragen der City C (derzeit nur Zufahrt aus Norden kommend) an den Europaring ist eine Entlastung der Friedrich-Ebert-Straße und des dortigen Kreisverkehrs zu erwarten.

Der neue Knotenpunkt wird als signalisierte Kreuzung hergestellt. Dies bietet den Vorteil, dass die Verkehrsströme auf dem im Bestand verkehrlich stark vorbelasteten Europaring (B8) besser gesteuert und die auf dem Streckenabschnitt der B8 aufeinanderfolgenden Knoten synchronisiert werden können.

Die neu zu errichtende Planstraße übernimmt zusätzlich zur Erschließungsfunktion des Plangebiets zukünftig auch die Anbindungsfunktion des Bahnhofsareals nach Kappung der bestehenden Verbindung für den motorisierten Individualverkehr über den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB).

Der entlang des Europarings verlaufende Fuß- und Radweg soll beibehalten werden und gemäß den Planungen zum RRX mittels einer neuen Führung über den nördlichen Ast der Heinrich-von-Stephan-Straße (Richtung Westen) verlaufen. Der Radweg quert die Planstraße über eine neu zu errichtende Brücke. Zudem soll auch im Bereich der Planstraße eine zusätzliche Möglichkeit geschaffen werden, vom Radweg direkt in das Plangebiet abzuzweigen. Dies wird über einen Kolonnadengang nördlich der Planstraße ermöglicht. Die Zufahrt zur Tiefgarage für Fahrräder erfolgt ausschließlich aus östlicher Richtung vom Stadtplatz über die Planstraße.

Zur Lenkung des Fuß- und Radverkehrs sind die Geh- und Radwege als Teil der Planstraße wie folgt gestaltet: Als Verbindung des nördlichen und südlichen Stadtplatzes wird mittig der Planstraße eine Querung für Fußgänger ausgebildet. Ein Geh-/Radweg wird auf der nördlichen Straßenseite der Planstraße südlich angrenzend an den Kolonnadengang als Zuwegung in die Tiefgarage geschaffen. Der Geh-/Radweg als Teil der Planstraße ermöglicht Radfahrern einen direkten Zugang zu den Fahrradstellplätzen in der nördlichen Tiefgarage. Der Geh-/Radweg dient auch untergeordnet der fußläufigen Erschließung des Tiefgaragenabschnitts des Bauabschnitts 1, jedoch ist die Tiefgarage fußläufig überwiegend über die Gebäudezugänge zu erschließen.

Zum Tiefgaragenabschnitt des Bauabschnitts 3 ist keine fußläufige Erschließung über die Planstraße vorgesehen.

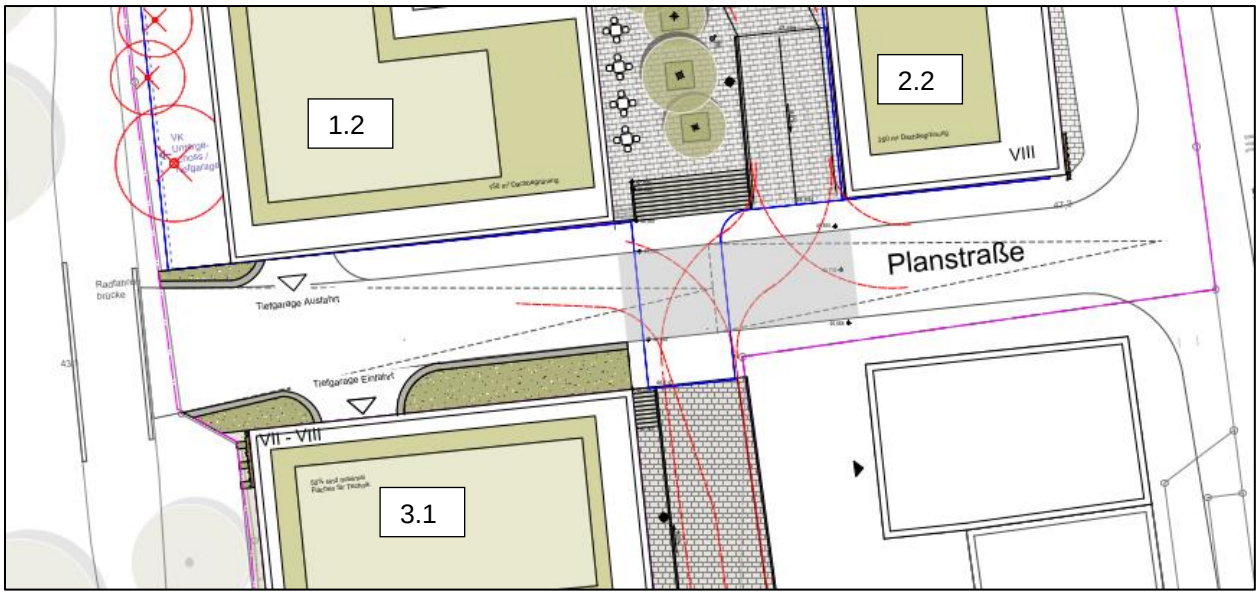


Abbildung 9: Auszug Außenanlagenplan Gesamtareal (Studio grüngrau, Oktober 2022)

Im Rahmen der Weiterbearbeitung des Rahmenplans wurden drei Optionen zur Umsetzung einer zusätzlichen Fuß- und Radwegebrücke über den Europaring/B8 unter Einbeziehung der Bestandsbrücke geprüft. Alle geprüften Optionen wurden zum gegenwärtigen Zeitpunkt als nicht geeignet eingestuft. Gleichwohl zeichnete sich in Höhe des potenziellen Entwicklungsbereichs der Musikschule an der Friedrich-Ebert-Straße mit entsprechenden Flächenverfügbarkeiten in städtischem Eigentum ein Suchraum für den angestrebten und räumlich-funktional so wichtigen Brückenschlag ab. Dieser könnte künftig auch die Bestandsbrücke südlich des Plangebiets ersetzen. Die Projektierung einer neuen Brücke über den Europaring/B8 an diesem Standort bedarf jedoch eigener Prüf- und Planungsschritte unter Berücksichtigung der Entwicklungsspielräume beiderseits des Europarings und ist daher losgelöst vom Bebauungsplanverfahren zu forcieren.

7.5 Mobilitätskonzept

Für das ehemalige Postgelände wurde ein Mobilitätskonzept entwickelt. Zielsetzung des Mobilitätskonzepts ist die Ableitung von Maßnahmen zur Reduktion des durch die Bebauung zu erwartenden induzierten MIV-Verkehrsaufkommens einschließlich der erforderlichen Pkw Stellplätze. Hierzu erfolgte zunächst eine Abschätzung des im Plangebiet zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch Bewohner, Beschäftigte, Kunden und Besucher sowie den Liefer- und sonstigen Serviceverkehr sowie die Verteilung dieser Nutzer auf die Verkehrsarten. Basierend hierauf erfolgte die Darstellung der möglichen alternativen Verkehrsangebote zum MIV als Bausteine für das Mobilitätskonzept sowie die Abschätzung der verkehrlichen Potentiale der alternativen Verkehrsangebote. Abschließend wurden Maßnahmen zur Reduktion des MIV-Verkehrsaufkommens aufgezeigt, die zu dem entsprechend angepassten Stellplatzschlüssel für die geplanten Nutzungen führen. Gemäß dem Mobilitätskonzept zum vorhabenbezogenen Be-

bauungsplan V 36/I sind folgende Maßnahmen erforderlich, damit das Kfz-Verkehrsaufkommen und damit verbunden die Stellplatzzahl wie berechnet reduziert werden kann:[12]

- Errichtung von mindestens 166 Fahrradabstellplätzen, davon 93 als oberirdische Fahrradabstellplätze.
- Bereitstellung eines reduzierten Pkw-Stellplatzangebots: Nach dem Mobilitätskonzept werden 319 Pkw-Stellplätze zzgl. Carsharing und Behindertenstellplätze als ausreichend angesehen. Der Bebauungsplan begrenzt die Zahl der zulässigen Stellplätze auf insgesamt 450.
- Festsetzung eines entsprechend angepassten Stellplatzschlüssels für die geplanten Nutzungen.
- Errichtung von 12 Car-Sharing Stellplätzen.

Sonstige Maßnahmen können zusätzlich für die Attraktivierung alternativer Mobilitätsformen umgesetzt werden. Sie sind jedoch nicht Voraussetzung für die ermittelte Stellplatzreduktion:

- Angebot eines JobTickets für die Beschäftigten.
- Errichtung einer Bikesharing-Station (empfohlener Umfang: 10 Stellplätze).
- Ladestationen für E-Autos.
- Ladestationen für Pedelecs.
- E-Lastenräder.
- GästeTicket.
- Mobilitätsberatung.

Zur Optimierung des Verkehrs in Wiesdorf werden auf gesamtstädtischer Ebene neben den zur Stellplatzreduktion erforderlichen Maßnahmen zusätzliche Maßnahmen vorgeschlagen:[13]

- Ausbau einer Radpendlerroute von Opladen über Wiesdorf nach Köln.
- Einrichten einer Umweltspur im Zuge der Rathenaustraße/Gustav-Heinemann-Straße.
- Fußgängerfreundliche Gestaltung der Friedrich-Ebert-Straße und Kfz-Verkehrsreduzierung in Wiesdorf.

7.6 Immissionsschutz

Im Plangebiet und der Umgebung des Plangebiets ergeben sich erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen durch den Europaring/B8 sowie die östlich verlaufende Bahnstrecke. Es ergeben sich in weiten Teilen des Plangebiets Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht.

12 Planungsbüro VIA eG (13.12.2021): Mobilitätskonzept für den VEP „Postgelände“ in Leverkusen-Wiesdorf, Köln, S. 52.

13 ISAPLAN (26.04.2021): Verkehrsuntersuchung der Bebauungspläne Wiesdorf-Süd, Leverkusen, S. 70ff.

Die hohen Lärmimmissionen, zudem von zwei Seiten – aus Richtung Westen von der B8, aus Richtung Osten von der Bahn – sind ein wesentlicher Grund für das verfolgte Nutzungskonzept. Die ursprünglichen Überlegungen, dass in der zentralen Innenstadt und Bahnhofsnähe gelegene Quartier auch durch Wohnnutzungen zu beleben, wurden daher nicht weiterverfolgt.

Das Bebauungskonzept reagiert auf die Lärmsituation, indem es mit geschlossenen Gebäuderiegeln im Westen und im Osten des Plangebiets den Lärm abschirmt und so zwischen den Bauriegeln im Bereich des Stadtplatzes eine lärmberuhigte Innenhofsituation schafft.

Auf die verbleibenden Verkehrslärmimmissionen – insbesondere an den Außenfassaden des Quartiers – wird mit passiven Schallschutzmaßnahmen an den schutzbedürftigen Gebäuden selbst reagiert. Die mit der Planung des RRX vorgesehenen Lärmschutzwand an der Bahn wurde berücksichtigt. Auf deren Erhöhung oder auf weitere aktive Schallschutzmaßnahmen, insbesondere Lärmschutzwände wurde verzichtet, da diese aufgrund der geplanten Höhe der Gebäude und der Topografie an der B8 nur eine sehr eingeschränkte Wirkung hätten.

Gegenstand der Begutachtung im Bebauungsplanverfahren waren auch Gewerbelärmimmissionen und Luftschadstoffe hinsichtlich der Ableithöhen des CHEMPARK (vgl. Kap. B 2.3). Diese waren jedoch nicht maßgeblich für das städtebauliche Konzept.

Die östlich des Plangebiets gelegene Bahnstrecke sowie der Neubau eines Gleises durch den Neubau der Strecke des RRX führen zu Erschütterungseinwirkungen im Plangebiet.

Zu der Planung wurde ein Erschütterungsgutachten erstellt.[14] Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Gebäude mit Übernachtungsmöglichkeiten durch die weitere Entfernung zu den Gleisen und durch die davor liegende Tiefgarage des Bauabschnitts 2 vor Erschütterungen geschützt sind. Um diesen Schutz zu gewährleisten, muss die Tiefgarage des Bauabschnitts 1 und die Tiefgarage des Bauabschnitts 2 elastisch entkoppelt, d. h. senkrecht voneinander getrennt, hergestellt werden. Für den Zeitraum nach Fertigstellung Tiefgarage 1 und vor Baubeginn Tiefgarage 2 bleibt die Baugrubensicherung der Tiefgarage 1 in Richtung Bahnanlage erhalten. Dadurch entsteht ein Schlitz im Erdreich, der eine ausreichende Schutzfunktion gegen Erschütterungsimmissionen aus dem Bahnbetrieb bewirkt. Die Planung trägt dem Rechnung.

Unter den vorgenannten Bedingungen werden bezüglich der Erschütterungsimmissionen die maßgeblichen Beurteilungswerte eingehalten. Auf den Einsatz von Schutzmaßnahmen gegen Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb kann somit verzichtet werden.

Von dem östlich des Plangebiets gelegenen Fernmeldeturm gehen im Betrieb der Anlagen elektromagnetische Strahlung aus. Zur Gewährleistung des Schutzes von Personen vor den durch den Betrieb von ortsfesten Funkanlagen entstehenden elektromagnetischen Feldern sind erforderliche Sicherheitsabstände gemäß Standortbescheinigung vom 26.07.2022 einzuhalten (vgl. Kap. A 6.5). Die erforderlichen Mindestabstände werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

---

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

Zudem wurden im Rahmen eines Gutachtens die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber Störfällen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt und sind unter Kap. A 8.8.3 und B 2.7 dargestellt.

7.7 Natur- und Landschaft/Artenschutz

Zur Ermittlung, Bewertung und dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde im Rahmen der vorliegenden Planung eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.[15]

Für die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an den Europaring/B8 ist die Errichtung einer neuen Straßenanbindung in Höhe der Planstraße notwendig. Die Neuordnung der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Plangebiets wie auch innerhalb des planfeststellungsersetzenden Bereichs (B8) initiiert einen Eingriff in die derzeit als Grünfläche einer Verkehrsfläche festgesetzte mit Gehölzen begrünte Straßenböschung östlich des Europarings. Die Vegetationsbestände können überwiegend erhalten werden, auch wenn aufgrund der geplanten Bebauungen und der Neuanlage der Straßenanbindung an die Bundesstraße B8 (Europaring) in die Vegetationsflächen eingegriffen wird. Im Mündungsbereich der Straßenkreuzung ist von einer Neuanlage von Straßenbegleitgrünflächen wie Banketten auszugehen. Die Planung sieht außerdem zwischen der künftigen Bebauung eine mittig durch das Quartier von Norden nach Süden verlaufende
Freiraumachse mit begrünten und mit Bäumen überstandenen Plätzen vor, die als Grünanlage mit Bäumen auf unterbauten Flächen zu bewerten ist. Auf den Dächern der Hochbauabschnitte 1.1 bis 3.2 – mit Ausnahme des Hochpunktes in Hochbauabschnitt 2.1 – ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Als weitere Begrünungsmaßnahme ist die Begrünung von Gebäudefassaden geplant. Die Ergebnisse der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung sind unter den Auswirkungen der Planung aufgeführt (vgl. Kap. A 13 bzw. Kap. B 2.4).

In Bezug auf die mögliche Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten wurden in 2019 eine Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I)[16] und der Stufe II (ASP II)[17] durchgeführt. Hinsichtlich Brutvögel erfolgte zudem eine Nachkartierung im Frühjahr 2020.[18]

Im Rahmen der Begehungen ergaben sich Beobachtungen von planungsrelevanten Arten. Quartiere von planungsrelevanten Arten konnten nicht nachgewiesen werden, ein sicherer Ausschluss entsprechender Quartiere ist jedoch nicht möglich.

---

15 FSWLA Landschaftsarchitekten GmbH (27.09.2022): Erläuterung – Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Düsseldorf.

16 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.

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

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

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) auszuschließen, werden daher folgende Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan als Festsetzung bzw. als Hinweis übernommen: Ersatzquartiere für Fledermäuse werden festgesetzt. Es wird hingewiesen auf die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung, auf die Berücksichtigung der Fledermausaktivitätsphasen bei Bauarbeiten, die Abbruchzeitenbeschränkung außerhalb der Aktivitätsphasen von Fledermäusen, die Einhaltung der Fäll- und Rodungsarbeiten, die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und der Kollisionsschutz an Glasfassaden.

Gefährdete Pflanzenarten oder schutzwürdige Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine umfassende Darstellung des Bestandes und der Auswirkungen der Planung auf Natur- und Landschaft sowie den Artenschutz erfolgt im Umweltbericht (vgl. Kap. 2.3).

7.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Planung trägt auch den Belangen des Klimaschutzes Rechnung: Insbesondere gilt die Planung als Maßnahme der Innentwicklung mit hoher baulicher Dichte und vermeidet folglich neue Flächeninanspruchnahme. Durch den innerstädtischen Standort sowie das im Mobilitätskonzept enthaltende Angebotsspektrum, wird der Umweltverbund und die nicht motorisierten Verkehrsträger gestärkt. Darüber hinaus beinhaltet das Konzept zur Energieversorgung verbindliche Vorgaben zur Nutzung von nachhaltigen Energiequellen (s. Kap. A 8.18). Synergieeffekte zur Klimaanpassung finden u. a. durch die Maßnahmen zur Begrünung und verwendeten Baumaterialien (vgl. ins. Kap. A 13.7 und B 2.3) statt.

Eine Quantifizierung möglicher CO_2-Auswirkungen der Planung ist angesichts des breiten Nutzungsspektrums des geplanten Vorhabens mit verhältnismäßigem Aufwand nicht valide möglich, insbesondere im Vergleich zur Bestandsnutzung.

7.9 Technische Ver- und Entsorgung

Die geplante Bebauung soll an die bestehenden technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Im Bestand befinden sich diese vor allem im Untergrund der Heinrich-von-Stephan-Straße. Im Zuge des bevorstehenden RRX-Umbaus sollen die Leitungen zusammen mit der Heinrich-von-Stephan-Straße nach Westen und Teile der Leitungen darüber hinaus auch in die westliche Fuß- und Radwegetrasse (Fernwärmeleitung und Wasserleitung) verlegt werden. Die Bestandsleitungen in der Heinrich-von-Stephan-Straße werden nach Verlegung und Anschluss der neuen Leitungen stillgelegt.

Anfallendes häusliches Schmutzwasser wird zur Mischwasserkanalisation in der Heinrich-von-Stephan-Straße abgeleitet. Auf den privaten Bauflächen niedergehendes Regenwasser wird durch Ableitung an punktuelle Abläufe ebenso zur Kanalisation in der Heinrich-von-Stephan-Straße abgeleitet. Die Entwässerung der befestigten Flächen wird mit einem Oberflächengefälle

gemäß DIN 18318 und DIN 1986-100 hergestellt.[19] Die Zufahrtsrampen von der Planstraße auf den Stadtplatz im Norden und im Süden weisen Neigungen von größer 4,0 % auf. Die sonstigen zu entwässernden Flächen sollten mit Neigungen zwischen 2,0 % und 3,0 % geplant werden. Die Überflutungsprüfung[20] der vorliegenden Planung zeigt, dass die Sicherheit gegen Überflutungen, im Fall eines 100-jährlichen Regenereignisses, durch eine entsprechende Gestaltung des Oberflächengefälles der Freiflächen gegeben ist. Die Bewältigung von Starkregenereignissen („Überflutung“) hat allein auf den privaten Grundstücksflächen durch entsprechende temporäre Rückhaltemöglichkeiten zu erfolgen. Hierzu bedarf es einer rechtzeitig vorliegenden Konzeption der Vorhabenträgerin je Bauphase, erstmalig zum Bauantrag für HA 1. Somit wird gemäß des gestreckten Entwicklungszeitraumes eine differenzierte Bereitstellung von Teil-Rückhaltevolumina gewährleistet. Eine Berücksichtigung kann im Rahmen der Freianlagenplanung zur Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung erfolgen. Die Vorhabenbeschreibung und der Durchführungsvertrag treffen hierzu entsprechende Regelungen. Die Entwässerung der Planstraße erfolgt zum Großteil zur Heinrich-von-Stephan-Straße. Das westliche Teilstück der Planstraße entwässert zum Europaring/B8.

Dauerhafte Müllabstellanlagen sind nur in Gebäuden und Garagengeschossen integriert vorgesehen. Der öffentliche bzw. halböffentliche oberirdische Raum wird somit hinsichtlich seiner Ästhetik nicht dauerhaft mit Nebenanlagen zur Müllsammlung belastet.

Nördlich der Planstraße sind Abfallbehälter am Abholtag auf den privaten Grundstücksfläche an der Heinrich-von-Stephan-Straße östlich der Hochbauabschnitte 2.1 und 2.2 aufzustellen. Die Aufstellung auf der privaten Grundstücksfläche „Stadtplatz“ ist nördlich der Planstraße nicht zulässig.

Südlich der Planstraße sind Abfallbehälter am Abholtag auf der privaten Grundstücksfläche „Stadtplatz“ aufzustellen. Die sonstigen Funktionen der Fläche (insbesondere Anfahrbarkeit und Wendemöglichkeiten für Feuerwehr und Müllfahrzeuge, Begrünung und Fahrradstellplätze) dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

In Abstimmung mit den städtischen Entsorgungsbetrieben soll ein Rückwärtsfahren der Sammelfahrzeuge auf den privaten Grundstücksflächen jedoch vermieden werden.

Langfristige Zielsetzung für den Abschnitt südlich der Planstraße ist die Umsetzung des Freiraumkonzeptes und somit der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, insb. zur Begrünung sowie zur Anordnung der oberirdischen Fahrradabstellplätze. Dies setzt eine Realisierung des Rahmenplans Postgelände Wiesdorf auch auf den südlich gelegenen, außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I und nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin befindlichen Flächen voraus, die eine Durchbindung auf den privaten Grundstücksflächen von der Planstraße bis zur Heinrich-von-Stephan-Straße/südlicher Straßenstich ermöglicht.

---

19 Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH (21.02.2022): Gestaltungshandbuch Postgelände Leverkusen-Wiesdorf. Frankfurt am Main.

20 ISA-Plan (Januar 2022): Überflutungsprüfung zum BP V 36/I „Wiesdorf – westl. Heinrich-von-Stephan-Str./nördliches Postgelände“ in Leverkusen, Leverkusen.

Bis zur endgültigen Herstellung der Durchbindung auf den privaten Grundstücksflächen ist die Anlage einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge als Interimslösung auf den privaten Grundstücksflächen südlich der Planstraße erforderlich.

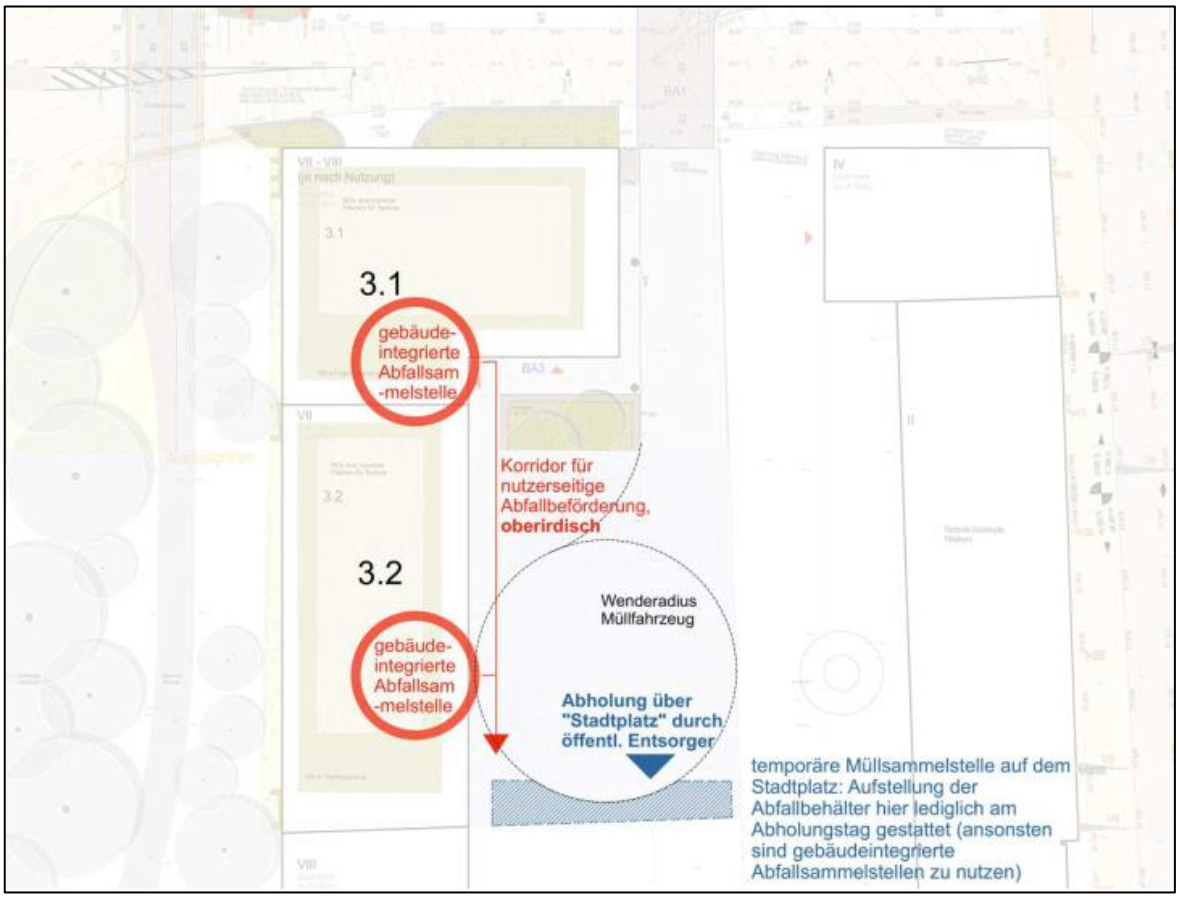


Abbildung 10: Interimslösung zur Abfallentsorgung im südlichen Plangebiet (Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH (Juni 2023)

Ein dauerhaftes Aufstellen von Abfallbehältern auf den oberirdischen privaten Grundstücksflächen („Stadtplatz“) ist auch im Fall der Interimslösung ausgeschlossen. Eine plangemäße Herstellung der südlichen Stadtplatzfläche gem. dem Freiraumkonzept sowie den Festsetzungen des Bebauungsplans ist nach Realisierung der Durchbindung umzusetzen.

Soweit die privaten Grundstücksflächen außerhalb von Gebäuden zur Bereitstellung der Abfallbehälter an Abholtagen alleine nicht ausreichen, sind ergänzend gebäudeintegrierte Lösungen zu entwickeln.

7.10 Telekommunikationslinien

Laut Angaben der Richtfunktrassenbetreiber ist die Richtfunkverbindung KY0570 Leverkusen 111 nach Leverkusen 0 KY1264 von dem Vorhaben nicht betroffen.[21]

21 Stellungnahme der DFMG Deutsche Funkturm GmbH, 16.02.2021.

Die Richtfunkstrecke KY1651-KY1264 wird unabhängig von der Planung bis Ende 2023 aufgegeben. Aus Sicht eines beeinträchtigungsfreien Richtfunklinks (KY1651-KY1264) bestehen im Kontext zum vorliegenden Vorhaben keine Bedenken.[22]

In Bezug auf die zu Beginn der Planung noch betroffenen Richtfunkverbindungen, LinkNr. 306556876 mit Site 351991299 sowie LinkNr. 306530362 und 306556863, wurden entsprechende Arbeiten vorgenommen, sodass seitens der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. keine Änderungsnotwendigkeiten mehr bestehen.[23] Die Site 351991299 wurde über die Links 306557976/306557977 alternativ angebunden. Die Richtfunkverbindung LinkNr. 306556876 ist zurückgebaut. Die Richtfunkverbindungen LinkNr. 306530362 und 306556863 sind nach letztem Stand (27.10.2021) zum Rückbau beauftragt.

Die Verlegung der im Plangebiet liegenden Leitungen der Telekom wurde geprüft. Die Machbarkeit der Verlegung wurde durch die Betreiber bestätigt. Die Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom verlaufen nach Verwirklichung der Verlegung in der Planstraße.

Weitergehend wurde eine statische Beurteilung[24] zu der von der Telekom mit überörtlicher Bedeutung beabsichtigten Leitungsführung in der Planstraße im Bereich der zukünftigen Tiefgaragendurchfahrt durch das Tragwerksplanungsbüro Spiessbach-Gerhards-Berg GmbH in Abstimmung mit dem Architekturbüro Heide durchgeführt und mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abgestimmt. Dabei wurden folgende Varianten der Leitungsführung im Verbindungsbauwerk zur Unterquerung der Planstraße geprüft:

- Trassenführung oberhalb des tragenden Deckenquerschnitts,
- Trassenführung innerhalb des tragenden Deckenquerschnitts,
- Trassenführung unterhalb des tragenden Deckenquerschnitts.

Im Ergebnis ist die Machbarkeit der Verlegung der Leerrohre bei allen drei Varianten grundsätzlich gegeben. Eine ausreichende Dicke des Straßenaufbaus oberhalb des Verbindungsbauwerks lässt sich grundsätzlich herstellen und ist außerdem in der Vorhabenbeschreibung per Festsetzung gesichert. Eine Konkretisierung bzw. Festlegung einer Umsetzungsvariante ist in der weiteren Planung auf Baugenehmigungsebene vorzunehmen.

7.11 Energiekonzept

Zum geplanten Vorhaben wurde ein Energiekonzept durch das Büro Drees & Sommer[25] erstellt. Ziel des Energiekonzeptes waren zum einen die Prüfung der Machbarkeit verschiedener Versorgungsträger der Wärme-/Kälteversorgung und zum anderen die Bewertung der untersuchten Varianten anhand von ökologischen und wirtschaftlichen Kriterien. Außerdem wurden die Potentiale zur regenerativen Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern im

22 Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH, 29.06.2023.
23 Stellungnahme der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, 27.10.2021.
24 Spiessbach-Gerhards-Berg GmbH (19.12.2022): Statische Beurteilung Leitungsführung Telekom, Köln.
25 Drees & Sommer SE (25.02.2022): Kurzkonzept Energieversorgung Postgelände Leverkusen, Köln.

Plangebiet unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme der Dachflächen durch Dachbegrünung überschlägig berechnet.

Im Rahmen des Energiekonzepts wurden zunächst die energetischen Bedarfe für die Hochbauabschnitte je Bauphase ermittelt. Basierend auf den ermittelten Energiebedarfen wurden die drei Varianten der Wärme- und Kälteversorgung energetisch und ökologisch für die Betriebsphase bewertet sowie wirtschaftlich abgeschätzt.

Darin wurden folgende Varianten der Wärme-/Kälteversorgung untersucht: Erdgas (Variante 1), Fernwärme (Variante 2) und Wärmepumpen (elektrifizierte Wärmeversorgung) (Variante 3). Die Versorgung mittels Wärmepumpen-Technologie kann dabei über Luft/Wasser-Wärmepumpen (Variante 3a) oder Sole/Wasser-Wärmepumpen (Variante 3b) realisiert werden. Die Kälteerzeugung erfolgt in allen Varianten außer Variante 3b über dezentrale Kompressionskältemaschinen, da Sole/Wasser-Wärmepumpen während der Kühlperiode auch zur Kältebereitstellung genutzt werden können. Basierend auf den ermittelten Energiebedarfen der Nutzungen im Plangebiet wurden die drei Varianten energetisch und ökologisch für die Betriebsphase bewertet sowie wirtschaftlich abgeschätzt.

Mit 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 grundsätzlich 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.

Nach Abstimmung zwischen Verwaltung und Vorhabenträgerin erfolgte im Rahmen des Energiekonzeptes keine Festlegung auf eine Variante der Wärme-/Kälteversorgung. Grundsätzlich ist im Zuge der Entwicklung des Plangebiets mit einem Anschluss an die Leitungsnetze der örtlichen Versorgungsbetriebe auszugehen. Der Anschluss an Fernwärme wird angestrebt. Jedoch soll im Zuge der Umsetzung des Vorhabens geprüft werden, ob die Wärmebereitstellung mittels Fernwärme dem Stand der Technik entspricht oder ob effizientere Technologien verfügbar sind. Gemäß der Novellierung des GEG sollen ab dem 01. Januar 2024 alle neu eingebauten Wärmeerzeuger auf Basis von mindestens 65 % erneuerbaren Energien betrieben werden. Die Planung legt die Einhaltung dieser Mindestanforderung zu der Versorgung von neu eingebauten Wärmeerzeugern mit mindestens 65 % erneuerbaren Energien fest, falls mit der Realisierung des Vorhabens bereits früher als dem 01. Januar 2024 begonnen wird.

Das Energiekonzept zeigt auch auf, dass der Einsatz von Photovoltaik eine geeignete Ergänzung des Energiesystems im Bereich der erneuerbaren Stromerzeugung sein kann. Die Planung legt einen Mindestanteil von 25 % der Bruttodachflächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie durch Photovoltaik- oder Solarthermie-Elemente fest. Der darüber hinaus zu realisierende Umfang ist jedoch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, vergaberechtlicher und technischer Aspekte sowie der ab 01.Januar 2024 geltenden Solarpflicht des Landes Nordrhein-Westfalen für gewerblichen Neubauten noch näher zu ermitteln.

7.12 Umsetzungskonzept mit Bauphasen

Das Umsetzungskonzept mit Bauphasen ist detailliert in der Vorhabenbeschreibung als Bestandteil des VEP zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgeführt und ist somit verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Planung sieht eine abschnittsweise Umsetzung des Quartiers bei einer sukzessiven Nutzungsaufnahme vor. Die schrittweise Entwicklung führt zu zeitweise anhaltenden und daher zugleich zwingend in sich funktionsfähigen Bauzwischenständen. Zur Beschreibung der Bauabfolge und des planerischen Umgangs der verschiedenen Bauzwischenzustände wurde eine dreistufige Systematik eingeführt.

Die übergeordnete Ebene der Bauphasen stellt die erforderlichen Maßnahmen in einen zeitlichen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang innerhalb des Geltungsbereichs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Bauphasen sind in der Vorhabenbeschreibung festgelegt und werden im Durchführungsvertrag mit Fristen und ergänzenden Regelungen belegt.

Die Ebene der Bauabschnitte nimmt eine räumliche Einteilung der Baumaßnahmen innerhalb des Vorhabengrundstücks zum Vorhaben Büro- und Dienstleitungs- und Beherbergungsquartier vor und dient vorwiegend der Abgrenzung der Bauabschnitte der Untergeschosse und der Freianlagen. Die Bauabschnitte sind zeichnerisch festgesetzt.

Schließlich beschreibt die Ebene der Hochbauabschnitte die Hochbaumaßnahmen des Vorhabens einschließlich der dazugehörigen Tiefgaragen bzw. Untergeschosse. Die Zuordnung der verschiedenen Ebenen des Umsetzungskonzeptes ist Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1: ***Übersicht zum Umsetzungskonzept mit Zuordnung Bauphasen, Bauabschnitte, Hochbauabschnitte (eigene Zusammenstellung)***

Bauphase A	Bauphase B	Bauphase C	Bauphase D
	Bauabschnitt 1	Bauabschnitt 2	Bauabschnitt 3
	Hochbauabschnitte 1.1 und 1.2	Hochbauabschnitte 2.1 und 2.2	Hochbauabschnitte 3.1 und 3.2

Die Umsetzung des Vorhabens ist in die Bauphasen A bis D gegliedert.

Bauphase A umfasst dabei u. a. die Umsetzung des Knotenpunktes Europaring/B8 mit der Herstellung einer Anbindung der Baustelle an den Europaring/B8 (ggf. zunächst nur provisorisch), sowie die Herstellung einer Interimslösung sowohl für die Fuß-/Radwegequerung als auch für die Verlegung der EVL-Leitungen (Fernwärme, Wasser) über die künftige Planstraße, geplant in Form einer Umfahrung für den Radverkehr und einer Behelfsbrücke für die Leitungen. Die Umsetzung des Knotenpunktes außerhalb des VEP erfolgt seitens der Stadt Leverkusen und ist Voraussetzung für die Abrissarbeiten und Errichtung des eigentlichen Vorhabens. Die Interimslösung zur Führung der Fuß- und Radverkehre erfolgt von Norden über Gehweg bzw. Fahrbahn

der Heinrich-von-Stephan-Straße bis zur Einmündung der Planstraße in die Heinrich-von-Stephan-Straße, von dort über die Interimstrasse zum bestehenden Fuß- und Radweg.

Daran schließt sich Bauphase B an. Diese umfasst den Hochbauabschnitt 1 gesamt, den ersten Bauabschnitt mit den zugehörigen Freianlagen und dem darunterliegenden Teil der Tiefgaragen. In Bauphase B sind außerdem vorgesehen: die Herstellung der Planstraße als qualifizierte Baustraße einschließlich mindestens der bituminösen Tragschicht, aller Ver-/Entsorgungsleitungen und des Verbindungsbauwerks zur Unterquerung der Planstraße zur Anbindung der Tiefgarage des dritten Bauabschnitts samt Vorbereitung der Verlegung der Telekomleitungen (Leerrohre). Ab der ersten Nutzungsaufnahme des Hochbauabschnitts (HA) 1 gesamt stellt die Baustraße die zentrale Erschließung dar. Die Erschließung für den ruhenden Verkehr erfolgt mittels einer TG-Einfahrt am HA 1.1 (Hotel) und einer TG- Ausfahrt am HA 1.2 unmittelbar nördlich der Planstraße.

Weiterhin umfasst Bauphase B die Herrichtung eines ansprechenden Bauzwischenzustandes der Freianlagen des Quartiersentrées auf der im Bauphasenplan B der Vorhabenbeschreibung gekennzeichneten Freifläche, sofern HA 1 gesamt fertig gestellt ist, aber keine unmittelbaren Absichten zur Fortsetzung der Bautätigkeit für den HA 2 nach 6 Monaten eingeleitet wurden. Schließlich erfolgt in Bauphase B die (finale) Herstellung einer Fuß-/Radwegebrücke über die künftige Planstraße einschließlich Verlegung der EVL-Leitungen (Fernwärme, Wasser).

Die Bauphase C umfasst den zweiten Bauabschnitt mit den zugehörigen noch nicht hergestellten Freianlagen nördlich der Planstraße (BA 2), die Hochbauabschnitte 2.1 und 2.2 sowie den zugehörigen Abschnitt der Tiefgarage.

Die Bauphase D umfasst den Bauabschnitt (BA 3) mit zugehörigen Freianlagen, die Hochbauabschnitte 3.1 und 3.2 sowie die Tiefgarage südlich der Planstraße. Im Endausbau, d. h. mit Fertigstellung von Bauphase D, ist eine zusammenhängende (private) Tiefgarage vorgesehen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt mittels einer südlich der Planstraße gelegenen TG-Einfahrt am HA 3.1 und einer nördlich an die Planstraße angebundenen TG-Ausfahrt am HA 1.2 sowie einer ergänzenden TG-Einfahrt am HA 1.1 (Hotel). Schließlich ist in Bauphase D die Herstellung der Planstraße nach Fertigstellung des Hochbauabschnitte 3 gesamt und der Freianlagen des Bauabschnittes 3 vorgesehen. Bis zur einer möglichen Durchbindung der Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge über die südlich gelegene Telekom-Fläche wird im Bereich der Freianlagen des BA 3 allerdings eine Wendeanlage als Interimslösung erforderlich.

Um eine stadtverträgliche Umsetzung während der verschiedenen Bauzwischenzustände zu gewährleisten, sieht die Planung ein mit der Stadt Leverkusen und den Technischen Betrieben der Stadt Leverkusen (TBL) abgestimmtes Baustellenmanagement vor.

7.13 Planungs- und Standortalternativen

Es handelt sich um die Überplanung eines vorhandenen innerstädtischen Standortes. Der Standort ist durch Gebäude sowie Erschließungsanlagen nahezu vollständig überbaut. Aufgrund der bevorstehenden Nutzungsaufgabe der Post/DHL im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans steht das Vorhabengrundstück für eine neue bauliche Nutzung zur Ver-

fügung. Aufgrund der somit freiwerdenden Fläche in innerstädtischer Lage ergibt sich kein Erfordernis, andere Standortalternativen für die Entwicklung in Betracht zu ziehen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen sind mit der vorliegenden Planung verschiedene innenstadttypische Nutzungen möglich. Von der Zulassung allgemeiner Wohnnutzungen wird jedoch insbesondere aufgrund der hohen Lärmeinwirkungen im Plangebiet abgesehen. Insbesondere durch diese Faktoren ist die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet nicht möglich. Außerdem wird der Umfang der zulässigen Einzelhandelsnutzungen beschränkt, da das Plangebiet nicht in einem der im Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017) festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leverkusen liegt.

Hinsichtlich der Struktur der Bebauung wurden im Rahmen der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung umfassende städtebauliche Planungsalternativen auf Basis eines vorgegebenen Nutzungsmix in einem zweistufigen Verfahren diskutiert und der vorgenannte Siegerentwurf als Grundlage der städtebaulichen Entwicklung beschlossen (siehe Vorlage Nr. 2019/2811).

8 Begründung der Festsetzungen/Zulässiges Vorhaben

8.1 Vorbemerkung: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Eine Bindung etwa an den Festsetzungskatalog gemäß § 9 BauGB ist mit Ausnahme der Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB (siehe unten) nicht gegeben; eine unmittelbare Steuerung von Flächenobergrenzen etwa im Bereich Einzelhandel ist möglich.

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) einschließlich der Vorhabenbeschreibung für das geplante „Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier“ ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I. Der VEP umfasst neben dem geplanten Vorhaben auch die von der Vorhabenträgerin herzustellenden bzw. anzupassenden öffentlichen Erschließungsanlagen. VEP und vorhabenbezogener Bebauungsplan werden auf einer Planzeichnung – bestehend aus mehreren Teilblättern – dargestellt. In den im Plan abgegrenzten Bereich des VEP sind die Inhalte des VEP zugleich die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Außerhalb des VEP enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB.

Alle Planinhalte werden nachfolgend als Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bezeichnet.

8.2 Vorbemerkung: Vorhabenbeschreibung als Bestandteil des VEP

Die Vorhabenbeschreibung nimmt eine Konkretisierung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor und ist in gleicher Weise normativ verbindlicher Bestandteil der Festsetzungen gemäß § 12 BauGB. Gleichzeitig gibt die Vorhabenbeschreibung konkretisierende Anforderungen an die Ausgestaltung des Gesamtvorhabens wieder, die bereits grundsätzlich verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt sind. Im Folgenden werden lediglich diejenigen Inhalte der Vorhabenbeschreibung erläutert und begründet, die über die Regelungsin-

halte der Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der verbindlichen Regelungen des Durchführungsvertrags wesentlich hinausgehen. Dies umfasst vor allem Festsetzungen zu den Bauphasen, einschließlich der Führung des ruhenden Verkehrs bezüglich Tiefgaragenein- und -ausfahrten zur Planstraße, dem Energiekonzept und dem Mobilitätskonzept. Die Begründung der Festsetzungen der Vorhabenbeschreibung, die eine inhaltliche Überschneidung mit den Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufweisen, erfolgt an entsprechender Stelle, im Übrigen in Kap. A 8. Verpflichtungen des Durchführungsvertrags sind in Kap. A 12 aufgeführt.

8.3 Vorhaben eines Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartiers

Das zulässige Vorhaben wird als „Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier“ festgesetzt. Die festgesetzten Nutzungen reagieren dabei auf den vorliegenden Bedarf an Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsnutzungen, dienen der städtebaulichen Attraktivierung und Belebung einer im Bestand mindergenutzten innerstädtischen Fläche und wurden entsprechend der vorherrschenden Planungsbindungen (insb. Immissionsschutz) gewählt.

Zur näheren Bestimmung der Zulässigkeit wird das Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier in die Bauphasen A bis D, die Bauabschnitte 1 bis 3 und darin jeweils in Hochbauabschnitte (1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1 und 3.2) gegliedert. Für jeden Hochbauabschnitt werden per Festsetzung Nutzungen definiert. Die für die Hochbauabschnitte definierten baulichen Nutzungen können als separate Bauvorhaben in den Bauabschnitten 1 bis 3 mit zugehörigen Freianlagen realisiert werden, sind jedoch über die gemeinsame, ebenfalls abschnittsweise zu realisierende Tiefgarage zu einem Gebäudekomplex verbunden.

Das Vorhaben im Sinne des § 12 BauGB, nämlich das „Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier“ umfasst somit mehrere Bauvorhaben im Sinne des § 29 BauGB. In dem durch den VEP zeichnerisch und textlich hinsichtlich aller aus Sicht der Stadt Leverkusen relevanten städtebaulichen Belange verbindlich festgelegten Rahmen wird der Vorhabenträgerin dadurch zugleich eine gewisse Flexibilität bei der konkreten Ausgestaltung und Umsetzung des Nutzungskonzepts eingeräumt. Alle konkret und verbindlich festgeschriebenen Nutzungsvarianten (vgl. Kap. 1.4.1 der textlichen Vorhabenbeschreibung) sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen und ihrer Vereinbarkeit mit dem planerischen Gesamtkonzept geprüft worden.

8.4 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist ein Hotel als klassische Form des Beherbergungsgewerbes nur im Hochbauabschnitt 1.1 zulässig; anderweitige Hauptnutzungen sind dort ausgeschlossen. Dies entspricht dem Planungskonzept der Vorhabenträgerin und überdies dem politischen Willen für strategische Hotelneuansiedlungen im Stadtgebiet hinsichtlich des Standorts und des Umfangs (Vorlage Nr. 2018/2330). Die Festsetzung einer Hotelnutzung (singular) schließt dabei die Ausgestaltung als zwei Einzelmarken einer Hotelkette in Hochbauabschnitt 1.1 nicht aus, solange die Einzelmarken in der Außenwirkung als eine betriebliche Einheit ausgestaltet werden. Hieraus ergeben sich keine negativen Einflüsse auf die städtebauliche Leitidee des Quartiers mit dem angestrebten Nutzungsmix oder eine Missachtung immissionsschutzrechtlicher Belange (Se-

veso), da das Maß der Hotelnutzung auf die zulässige Geschossfläche von 6.650 m² als maximale Obergrenze beschränkt ist.

Eine weitere Ansiedlung derartiger Hotelnutzungen und damit die Entstehung eines „Hotelquartiers am Bahnhof“ soll aus städtebaulichen Gründen mit Blick auf den angestrebten Nutzungsmix im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht ermöglicht werden. Um dem in Hochbauabschnitt 1.1 zulässigen Hotel eine funktional zugeordnete, kleinteilige Einzelhandelsnutzung als ergänzendes Angebot zum Übernachtungsangebot zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung, dass in Hochbauabschnitt 1.1 Läden bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 60 m^2 zulässig sind, sofern diese baulich und funktional in das Hauptgebäude integriert sind. Zur Ermöglichung eines funktional auf das Hotel abgestimmten Sortiments, erfolgt für diese Einzelhandelsnutzung in Hochbauabschnitt 1.1 eine gesonderte Festsetzung, sodass die für das übrige Plangebiet getroffenen Sortimentsbeschränkungen in diesem Fall nicht anzuwenden sind.

In den Hochbauabschnitten 1.2 und 3.2 sind des Weiteren sonstige Beherbergungsbetriebe zulässig, die nicht der klassischen Hotelnutzung zuzuordnen sind. Entscheidend ist somit gleichzeitig ein Ausschluss einer Wohn- bzw. wohnähnlichen Nutzung. Hintergrund sind immissionsschutzrechtliche Belange, vordringlich die Lärm(vor)belastung des Quartiers durch Gewerbelärm. Hinsichtlich ihrer Gebietsverträglichkeit (Störgrad und Schutzniveau) sind es demnach Beherbergungsbetriebe, die auch in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässig wären. Die Regelungen zur Zulässigkeit der „sonstigen Beherbergungsbetriebe“ tragen ebenfalls zum angestrebten Nutzungsmix im Plangebiet bei.

Diese „sonstigen Beherbergungsbetriebe“ dürfen in ihrer baulichen und betrieblich-organisatorischen Ausgestaltung aufgrund einzelner oder mehrerer Merkmale in Summe nicht dem „Wohnen im bauplanungsrechtlichen Sinne“ zuzuordnen sein. Zentrale Kriterien sind insbesondere:

- eine *zeitlich befristete Aufenthaltsdauer* (wechselnde Gäste zum vorübergehenden Aufenthalt), die über einen „üblichen“ Hotelaufenthalt weniger Tage hinausgehen muss, ohne dass die Gäste dort ihren Lebensmittelpunkt haben; ab einer wesentlich längeren Aufenthaltsdauer von über 3 Monaten ist eine Überschreitung der maximalen Obergrenze zu erwarten, die bei 6 Monaten in jedem Fall überschritten ist. Bei wiederkehrendem Aufenthalt muss ein entsprechender zeitlicher Abstand dazwischenliegen;
- die *fehlende Möglichkeit zur Eigengestaltung des häuslichen Wirkungskreises und einer eigenständigen Haushaltsführung* für einen längeren Zeitraum.

Weitere Kriterien sind:

- eine *verbrauchsunabhängige Abrechnung* wie in einem Hotelbetrieb, wo gesonderte Nebenkosten nicht ausgewiesen werden;
- *Dienstleistungsangebote* wie (täglicher) Reinigungs-, Wäsche- und Lieferservice, die angeboten werden;
- eine *durchgängig verfügbare Rezeption*.

Gleichwohl kann eine *Ausstattung von (einzelnen) Räumen* gegeben sein, die auch eine Pantry-Küche zu einer gewissen Eigenversorgung auf Zeit umfassen können.

Eine abschließende Beurteilung erfolgt im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren auf der Basis der Bauunterlagen und insbesondere einer Betriebsbeschreibung/eines Nutzungskonzeptes, die Gegenstand der Baugenehmigung werden. Über die gesetzlichen Vorgaben der BauO NRW ist der Antragsteller verpflichtet, die Einhaltung der Baugenehmigung wie die Sicherstellung einer nicht-wohnähnlichen Nutzung auch durch Dritte zu gewährleisten.

In den Hochbauabschnitten 2.1, 2.2 und 3.1 werden Büros, Verwaltungen, Räume für freie Berufe und (nur im Hochbauabschnitt 3.1) Praxen als zulässige Nutzungen in allen Geschossen festgesetzt, um die Zweckbestimmung als Büro- und Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier sicher zu stellen.

Zur Sicherung der Belebung der Erdgeschosszonen erfolgt die Festsetzung, dass neben der je Hochbauabschnitt festgesetzten Hauptnutzung im Erdgeschoss jeweils auch Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Ladenhandwerks und der Ladendienstleistungen sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Zudem ist in den Hochbauabschnitten 1.2 und 3.2 auch die Errichtung eines Fitness-Studios im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss zulässig.

Nebenräume, die den ausschließlich in den Erdgeschossen des Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartiers zulässigen Einzelhandelsbetrieben, Betrieben des Ladenhandwerks und der Ladendienstleistungen sowie Schank- und Speisewirtschaften zugehörig sind, sind auch in anderen Geschossen der Hochbauabschnitte zulässig. Unter die zulässigen Nebenräume fallen beispielsweise Büro-, Lager- und Sozialräume.

Der Begriff des Ladenhandwerks und der Ladendienstleistungen im Sinne der Festsetzungen umfasst Betriebe mit personenbezogenen handwerklichen Tätigkeiten und Dienstleistungen an Kunden, mit handwerklichen Tätigkeiten und Dienstleistungen an Gegenständen sowie sonstige Dienstleistungsangebote für die den Betrieb aufsuchenden Personen. Die Festsetzung zeigt beispielhafte Betriebe auf, die unter diese Definition fallen. Zudem wird ausdrücklich klargestellt, dass vom Begriff des Ladenhandwerks und der Ladendienstleistungen Wettannahmestellen, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen sind.

Um die gemäß Mobilitätskonzept erforderlichen Maßnahmen zur Stellplatzreduktion innerhalb des Quartiers zu ermöglichen, wird die allgemeine Zulässigkeit von gewerblichen Angeboten für Carsharing, Bikesharing bzw. den Verleih von Fahrrädern und Lastenfahrrädern festgesetzt.

Zum Zwecke der Aktivierung des Quartiers und für die Ermöglichung einer eng gesteuerten Ergänzung des geplanten Nutzungsmixes an diesem innerstädtischen Standort sind Vergnügungsstätten aus dem Bereich „Freizeit“ [26], wie bspw. Diskotheken/Tanzlokale, Multiplexkinos, Varietés, Festhallen, Sportbars (ohne Vereinskultur), ausnahmsweise zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Ausschluss einer Risikoerhöhung hinsichtlich schwerer Unfälle i. S. d. § 50 BImSchG nachgewiesen wird. Damit geht einher, dass die Seveso-Thematik im

26 Vgl. CIMA: Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen, Köln 25.01.2018, S. 16ff.

Rahmen der zulässigen Konfliktbewältigung im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall erneut zu prüfen ist, falls der entsprechende Bauantrag Vergnügungsstätten aus dem Bereich „Freizeit“ umfasst. Grund dafür ist die Veränderung des Risikopotentials, das durch eine Erhöhung des Publikumsverkehrs resultieren könnte. Dies war bisher nicht Bestandteil der Untersuchung, weswegen die Notwendigkeit einer erneuten Prüfung im Baugenehmigungsverfahren besteht. Um Trading-Down-Effekte im Quartier zu vermeiden, sind Spielhallen sowie spielhallenähnliche Vergnügungsstätten, Wettbüros – mit Ausnahme von Wettannahmestellen –, Casinos, Sexkinos, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs, Flatrate-Bordelle, Video-/Peep-Shows und vergleichbare Vergnügungsstätten aus dem Bereich Erotik unzulässig.

Nach Rechtsauffassung der Stadt Leverkusen stellen Wettannahmestellen von vornherein keine Vergnügungsstätten, sondern Gewerbebetriebe in der Betriebsform einer Wettannahmestelle dar. Die Rechtsprechung unterscheidet unter dem Oberbegriff der „Wettvermittlungsstellen“ in bauplanungsrechtlicher Hinsicht „Wettannahmestelle“ und „Wettbüros“. Während Wettannahmestellen als Gewerbebetriebe einzuordnen sind, bieten „Wettbüros“ Aufenthaltsqualität und sind den Vergnügungsstätten zuzuordnen.

Wettannahmestellen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese als Bestandteil eines Ladens/Kiosks deutlich untergeordnet sind. Deutlich untergeordnet sind Wettannahmestellen in diesem Sinn, die innerhalb eines Ladens oder eines Kiosks in einem zu diesem deutlich untergeordneten Umfang betrieben werden. Deutlich untergeordnet in diesem Sinn ist der Umfang der betriebenen Wettannahmestelle, wenn die entsprechende Nutzung nicht mehr als 10% der Grundfläche des Ladens oder des Kiosks, maximal aber 2 m² in Anspruch nimmt. Bei der Ermittlung der für die Festsetzung maßgeblichen Fläche ist auf die Fläche des Pults zur Entgegennahme der Wetten abzustellen. Als Pult zählt im Sinne der Festsetzung auch ein elektronischer Automat.

Da die Wettannahmestellen nur deutlich untergeordnet als Bestandteil eines Ladens/Einzelhandelsbetriebs zulässig sind, wird im Gegensatz zu den Vergnügungsstätten eine gesonderte Seveso-Prüfung als Ausnahmevoraussetzung nicht gefordert.

Im Plangebiet sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe in den Erdgeschossen der Hochbauabschnitte 1.2 bis 3.2 zulässig. Der Einzelhandel im Plangebiet soll insgesamt keine Versorgungsfunktion im größeren Umkreis des Plangebiets erfüllen, sondern dient in erster Linie der Versorgung der Besucher der Beschäftigten und der Beherbergungsbetriebe im Plangebiet sowie der Schaffung des städtebaulich gewünschten Nutzungsmix. Aus diesem Grund erfolgt eine Beschränkung auf nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche je Betrieb von bis zu 400 m^2 und auf eine Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet bis zu 1.600 m^2. Weiterhin sind nur die Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Reformwaren), pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren), Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften, Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, optische und akustische Geräte, Unterhaltungs- und Kommunikationstechnik, Computer, Foto sowie Fahrräder und Zubehör zulässig. Die Einschränkung der zulässigen Kernsortimente erfolgt anhand der Leverkusener Sortimentsliste. Eine Beschränkung von Randsortimenten wird aufgrund ihres generell untergeordneten Umfangs und der beschränkten zulässigen Verkaufsfläche insgesamt als nicht erforderlich angesehen. Die festgesetzten Kernsortimente sollen eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ermöglichen, die insb. der Deckung des kurzfristigen Bedarfs der im Quartier arbeitenden und zeitweise beher-

bergten Personen dienen. Die Aufnahme von dem Sortiment Fahrräder und Zubehör soll der Förderung eines erhöhten Anteils an Radfahrern Rechnung tragen.

Mit den Festsetzungen wird außerdem sichergestellt, dass durch die Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet keine negativen Auswirkungen insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Wiesdorf, sonstige zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet oder auch das Umland hervorgerufen werden. Durch die Beschränkung auf die o. g. Sortimente und Verkaufsflächen wird auch vermieden, dass sich durch eine größere Zahl von Kunden- und Besuchern aus einem weiteren Umkreis eine Risikoerhöhung im Fall eines Störfalls ergibt.

Eine weitergehende Beschränkung der zulässigen Einzelhandelsnutzung erfolgt in den Hochbauabschnitten 3.1 und 3.2. Dort sind von den zulässigen Einzelhandelsnutzungen Betriebe mit den Kernsortimenten Unterhaltungs- und Kommunikationstechnik, Computer, Foto sowie Fahrräder und Zubehör ausgenommen. Diese Sortimente sollen auf den Abschnitt nördlich der Planstraße konzentriert werden. Zudem gilt eine weitergehende Beschränkung der höchstzulässigen Verkaufsfläche auf insgesamt maximal 200 m^2, da die Einzelhandelsnutzungen zur Belebung des nördlichen Stadtplatzes und Vermeidung von Leerständen überwiegend auf den nördlichen Bereich des Plangebiets konzentriert werden sollen.

Des Weiteren sind neben den festgesetzten Nutzungen auch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Zur Umsetzung des mit dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Stadtplatzes erfolgt die Festsetzung, dass die Nebenanlagen nur außerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen „GF 1“ und „GF 2“ generell zulässig sind und innerhalb dieser ausschließlich in der Festsetzung definierte Nebenanlagen errichtet werden dürfen. Somit soll sichergestellt werden, dass der Stadtplatz sowohl stadtgestalterisch als auch funktional ansprechend genutzt wird und potenziell störende Auswirkungen von Nebenanlagen auf die Stadtgestalt und die Funktionalität des Stadtplatzes verhindert werden. Daher wird ergänzend weiterhin festgesetzt, dass dauerhafte Müllabstellanlagen nur in Gebäude und Garagengeschosse integriert zulässig sind. Für den Tag der Abholung können die Müllsammelbehältnisse nach Maßgabe der Vorhabenbeschreibung oberirdisch bereitgestellt werden.

Zur Realisierung des städtebaulichen Konzepts erfolgt die Festsetzung, dass im Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier neben den festgesetzten Nutzungen Stellplätze nur in Garagengeschossen oder sonstigen Geschossen unterhalb der festgesetzten Höhe des Stadtplatzes zulässig sind. Hierdurch wird die Realisierung der geplanten Tiefgarage zur Unterbringung der für das Vorhaben notwendigen Stellplätze ermöglicht.

Das immissionsschutzrechtliche Schutzniveau des Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartiers entspricht dem eines Gewerbegebiets. Alle allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten entsprechen hinsichtlich ihres Störgrades und ihrer Schutzbedürftigkeit den in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Dies gilt insbesondere für die sonstigen Beherbergungsbetriebe, die nach ihrer Definition ausdrücklich von den Wohnnutzungen abzugrenzen sind. Im Gegensatz zu einem Kerngebiet können im Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier auch ausnahmsweise keine Wohnnutzungen zugelassen werden.

8.5 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergibt sich im Plangebiet eine sehr hohe Nutzungs- und Bebauungsdichte. Das zulässige Nutzungsmaß ist erforderlich, um die Bebauung gemäß dem städtebaulichen Konzept zu ermöglichen. Das städtebauliche Konzept wurde im Ergebnis der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung ausgewählt. Maßgebliche Kriterien waren dafür insbesondere die dem innerstädtischen Standort in der Nähe des Bahnhofs und des ZOBs angemessene Dichte, die angestrebte Urbanität, die ausgewogenen Gebäudekubaturen, die Lage und die Dimensionierung von Hochpunkten als Entrée und – außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen südlichen – Abschluss des Quartiers und die Proportionen des zentralen Stadtplatzes.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 1,0 festgesetzt.

Da die Flächen des Vorhabenstandorts bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt sind, ergeben sich durch die Planung keine darüberhinausgehenden negativen Auswirkungen. Der hohe Versiegelungsgrad ist erforderlich, um die Bebauung und die Gestaltung des halböffentlichen Stadtplatzes gemäß dem städtebaulichen Konzept zu ermöglichen. Zur Unterbringung der erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze ist eine nahezu vollständige Unterbauung des „Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartiers“ mit einer Tiefgarage erforderlich. Auf den unterbauten Flächen im Norden des „Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartiers“ ist ein überwiegend befestigter Stadtplatz als Entrée in das Quartier vorgesehen. Lediglich am westlichen Rand der Hochbauabschnitte 1.1 und 1.2 sowie 3.1 und 3.2 verbleiben geringfügige unversiegelte und nicht unterbaute Flächen.

Die festgesetzte GRZ von 1,0 ist vertretbar, da bereits im Bestand die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend gestört sind und der Vorhabenstandort fast vollständig versiegelt ist. Auch der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 114/74 setzt bereits eine GRZ von 1,0 fest. Die möglichen Auswirkungen der zulässigen GRZ werden durch die Festsetzungen zur Begrünung von Freiflächen, Tiefgaragen- und Gebäudedächern ausgeglichen und entsprechend dem Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung überkompensiert. Insgesamt ergibt sich eine positive Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (vgl. Kap. B 2.4).

Die im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässige Geschossfläche ist auf insgesamt maximal 36.000 m^2 begrenzt, da diese Geschossfläche die nach dem städtebaulichen Konzept städtebaulich maximal gewünschte und verträgliche Dichte in diesem Quartier darstellt. Darüber hinaus erfolgt eine Beschränkung der jeweiligen Geschossfläche der zulässigen Einzelnutzungen. Die Summe dieser maximal zulässigen Geschossflächen übersteigt in Summe die insgesamt zulässige Geschossfläche von 36.000 m^2. Dies dient der Flexibilität in der Nutzungsverteilung, sodass der jeweilige Umfang der Nutzungen im Rahmen der weiteren architektonischen und vertrieblichen Umsetzung noch angepasst werden kann. Aus den festgesetzten Maximalwerten der jeweiligen Nutzungen ergeben sich die der Verkehrs- sowie der Seveso-Untersuchung jeweils zugrundliegenden Worst-Case-Annahmen für die Nutzungsverteilung sowie die entsprechenden Nutzerzahlen. So erfolgt beispielsweise die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche von höchstens 4.500 m^2 für Arztpraxen, sonstige Betriebe mit medizinischen Dienstleistungen oder Therapieangeboten, Ladenlokale und Schalterräume

in Verwaltungen, Dienstleistungsbetrieben und Betrieben des Ladenhandwerks und der Ladendienstleistungen, die für den Kunden frei zugänglich sind. Die maximal zulässige Geschossfläche von höchstens 4.500 m² für publikumsintensive Dienstleistungen stellt einen Anteil von 12,5% der insgesamt maximal zulässigen Geschossflächen des Quartiers von 36.000 m² dar.

Neben der Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche erfolgt für die Hochbauabschnitte 1.2, 2.1 und 2.2 eine kaskadierende Festsetzung von Mindestgeschossflächen der entsprechenden Nutzungen zur Belebung der Erdgeschosse und damit des Stadtplatzes durch stärker frequentierte Nutzungen.

Um insbesondere die Belebung des Quartiersentrées nördlich des Hochbauabschnittes 2.1 zu fördern, erfolgt die Festsetzung einer Mindestgeschossfläche für den Hochbauabschnitt 2.1 von 100 m² für Schank- und Speisewirtschaften. Darüber hinaus erfolgen für die Hochbauabschnitte 1.2, 2.1 und 2.2 die Festsetzungen einer Mindestgeschossfläche von 300 m² für Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Ladenhandwerks und der Ladendienstleistungen sowie von 800 m² für Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Ladenhandwerks sowie der Ladendienstleistungen insgesamt.

Für die weiteren im Plangebiet konzipierten Gebäude sowie die darin zulässigen Nutzungen besteht kein Erfordernis zur Festsetzung einer Mindestgeschossfläche. Diese ergibt sich bereits aus den Festsetzungen zu den Gebäudekubaturen, den Mindest- und Maximalhöhen für die Gebäude sowie der gebäudebezogenen Nutzungsverteilung, wenn davon ausgegangen wird, dass die Geschosshöhen in den jeweiligen Gebäuden das übliche Maß zwischen 3,0 und 3,5 m nicht überschreiten.

Die Untergeschosse im Plangebiet sind in erster Linie zur Herstellung von Stellplätzen in Tiefgaragen, Keller-, Lager- sowie Haustechnikräumen vorgesehen.

Damit die zulässige Geschossfläche durch einzelne Nutzungen im Untergeschoss nicht überschritten wird, wird festgesetzt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Geschossfläche anzurechnen sind.

Klarstellend wird festgesetzt, dass die Geschossflächen von Garagengeschossen und von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.

Durch die zulässige Geschossfläche von 36.000 m^2 ergibt sich rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne der BauNVO für die Bauabschnitte 1 und 2 von 4,5 und für den Bauabschnitt 3 von 4,0. Die festgesetzte Geschossfläche von 36.000 m^2 ist erforderlich, um die Nutzungs- und Bebauungsdichte gemäß dem städtebaulichen Konzept zu ermöglichen (s. o.). Auch mit der danach zulässigen hohen Verdichtung werden aufgrund der Festsetzungen zu Gebäudeumrissen, Gebäudehöhen und Abstandsflächen gesunde Arbeitsverhältnisse, insbesondere die Belichtung, gewahrt (dazu ausführlich Kap. A 8.6 ff.). Die verkehrlichen Auswirkungen werden durch die Nähe zum Bahnhof Leverkusen-Mitte und zum ZOB, ein umfassendes Mobilitätskonzept, die Begrenzung der zulässigen Stellplätze und die ausschließliche Unterbringung der Stellplätze für Pkw in Tiefgaragen minimiert bzw. ausgeglichen. Die Auswirkungen durch die Folgen von Seveso-Störfällen werden durch Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen und deren flächenmäßigen Obergrenze sowie zu Schutzmaßnahmen minimiert. Weitere

erhebliche Auswirkungen, z. B. auf die soziale Infrastruktur, ergeben sich aufgrund der zulässigen Nutzungsdichte nicht.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert und als Mindestwert über dem im Plan festgelegten Höhenbezugspunkt festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen entsprechen der Rahmenplanung mit überwiegend 24,5 m bis 28 m und einem Hochpunkt in Hochbauabschnitt 2.1 mit einer Gebäudehöhe zwischen 53,2 m und 56 m. Durch die Festsetzung von Mindest- und Maximalhöhen wird die durch die Rahmenplanung angestrebte städtebauliche Figur auch hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung ermöglicht und sichergestellt, der architektonischen Gestaltung aber gleichzeitig auch eine gewisse Flexibilität für die späteren Gebäude eingeräumt.

Es wird auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet, um der architektonischen Gestaltung innerhalb der Gebäude flexible Möglichkeiten, beispielsweise für die Schaffung eines Foyers mit hohen Decken oder die Realisierung unterschiedlicher Geschosshöhen innerhalb eines Gebäudes offen zu lassen.

Es werden differenzierte Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen für notwendige technische Anlagen einschließlich deren Umhüllung als auch energetische Anlagen wie z. B. Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie festgesetzt und auf das jeweils erforderliche Maß begrenzt. Mit dieser Festsetzung wird die technische Versorgung der Gebäude unter Einhaltung der gestalterischen Leitidee gewährleistet. Die festgesetzten Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen werden zu diesem Zwecke durch der Gestaltung dienenden Festsetzungen an anderer Stelle flankiert (vgl. Kap. A 8.14).

Im Hochbauabschnitt 2.1 sind darüber hinaus Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch die Hinausführung der Fassade zum Zwecke der Umhüllung der notwendigen technischen und energetischen Anlagen um bis zu 3,5 m zulässig. Diese Festsetzung gewährleistet, dass die gestalterische Qualität des Hochpunktes im Plangebiet, dem Hochbauschnitt 2.1, nicht durch eine zurückspringende Umhüllung gemindert wird (vgl. Kap. A 8.14).

Überschreitungen der maximalen Oberkante von 47,5 m ü. NHN der Tiefgaragen und Kellergeschosse sind innerhalb des Stadtplatzes um bis zu 0,2 m zulässig. Damit wird die Angleichung an die festgesetzte Geländehöhe des Stadtplatzes mit einer für die Entwässerung benötigten Neigung gewährleistet (vgl. Kap. A 7.9).

8.6 Grundflächen der Hochbauabschnitte und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt das Vorhaben mit seinen Grundflächen der Hochbauabschnitte zeichnerisch fest. Ergänzend wird über eine textliche Festsetzung die differenzierte Möglichkeit einer Abweichung von bis zu 1 m von den festgesetzten Grundflächen der Hochbauabschnitte bestimmt. Durch die festgesetzten Abweichungen wird eine flexible Ausführungsplanung der Hochbauabschnitte sichergestellt. Die Möglichkeit der Abweichung von den Grundflächen wird jedoch per Festsetzung beschränkt, um die Sicherung der Position des Kolonnadengangs gemäß Planeintrag, die Durchgängigkeit der Hochbauabschnitte untereinander, sowie notwendige Breiten für den Gehbereich der Fußgänger zwischen Hochbauabschnitten 1 und 3 und den her-

gestellten Hochbeeten sowie Radabstellanlagen innerhalb der Anpflanzflächen „P1“ und „P2“ zu gewährleisten. Die „Empfehlungen für Fußverkehrsanlagen“ (EFA 2002) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Köln empfiehlt einen Gehbereich mit einem Grundmaß von 1,8 m als funktional erforderlichen Fortbewegungsraum der Fußgänger.[27] Diese Empfehlung wurde als Mindestabstand angenommen. Die Umgrenzungen der Anpflanzflächen „P1“ und „P2“ gemäß Planeintrag stellen dabei Korridore für die Herstellung der Pflanzbeete und Radabstellanlagen dar, sodass auch mit der Wahl der Lage der Pflanzbeete reagiert werden kann, um die Mindestbreite von 1,8 m zu gewährleisten.

Um die Grenzbebauung an der südlichen Grenze des Plangebiets zur Realisierung des Gesamtvorhabens gemäß Rahmenplan zu gewährleisten, ist außerdem ein Vor- und Zurücktreten der südlichen Gebäudeaußenwand von den im Plan festgesetzten Grundflächen im Hochbauabschnitt 3.2 gemäß textlicher Festsetzung nicht zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass kein Auslösen von Abstandsflächen oder ein Zurücktreten von der Grundstücksgrenze erfolgt.

Um eine durchgängige Gebäudeflucht als Auftakt auf den nördlichen und südlichen Stadtplatz zu gewährleisten, ist außerdem ein Vor- und Zurücktreten der östlichen Stirnwände der Hochbauabschnitte 1.2 und 3.1 von den im Plan festgesetzten Grundflächen gemäß textlicher Festsetzung nicht zulässig.

Für Tiefgaragen und Kellergeschosse werden Baugrenzen festgesetzt, die sich auf bauliche Anlagen mit einer maximalen Oberkante von 47,5 m ü. NHN beziehen. Hierdurch soll die Errichtung der abschnittsweise von den Grundflächen der Hochbauabschnitte abweichenden Tiefgaragenumrisse, welche für die Errichtung der für das Vorhaben erforderlichen Stellplatzanzahl notwendig sind, ermöglicht werden.

Zulässig ist in diesem Zusammenhang auch eine Unterbauung von Teilen der Planstraße innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, um im Plangebiet zusammenhängende Tiefgaragen zu errichten. Die Unterbauung der Planstraße ist mit den Anforderungen des Straßenbaus und der Leitungsführung abzustimmen.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Höhe des geplanten Kolonnadengangs in Hochbauabschnitt 1.2, parallel zur Planstraße, wird eine lichte Höhe von 3,0 m innerhalb des in der Planzeichnung verorteten Bereichs festgesetzt.

8.7 Abstandsflächen

Im „Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier“ wird die Tiefe der Abstandsflächen mit 0,2 H bzw. mindestens 3 m festgesetzt.

Das „Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier“ entspricht hinsichtlich der zulässigen Nutzungen einem Gewerbegebiet. Aus der Zulässigkeit „sonstiger Beherbergungsbetriebe“ ergeben sich bezüglich gesunder Wohnverhältnisse keine weitergehenden Anforderungen.

---

27 Fachverband Fußverkehr Deutschland FUSS e.V. (Juli 2022): Mindestgehwegbreiten nach den aktuellen Regelwerken, Berlin.

Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 Bauordnung für Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) beträgt die Tiefe der Abstandsfläche in Gewerbegebieten 0,2 H, mindestens 3 m.

Die Regelung ist so zu verstehen, dass unter den genannten Voraussetzungen hinsichtlich der einzuhaltenden Abstände zwischen Gebäuden ohne weiteres von gesunden Arbeitsverhältnissen auszugehen ist.

Aufgrund der Abstände zwischen den Grundflächen der Hochbauabschnitte von mindestens 11 m ist der notwendige Brandabstand überall gewährleistet. Im Bebauungsplan werden zudem die notwendigen Angriffs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie deren Zufahrt ins Plangebiet nachgewiesen und durch Festsetzungen zur Lage und Mindestbreite sichergestellt.

Das festgesetzte Maß ist auch erforderlich, um die Gebäudestruktur des städtebaulichen Konzeptes zu ermöglichen. Das städtebauliche Konzept wurde im Ergebnis der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung ausgewählt. Maßgebliche Kriterien dafür waren insbesondere die dem Standort angemessene Dichte, die angestrebte Urbanität, die ausgewogenen Gebäudekubaturen, die Lage und Dimensionierung von Hochpunkten als Entrée und Abschluss des Quartiers und die Proportionen des zentralen urbanen Stadtplatzes.

Nördlich des Plangebiets befindet sich gegenüber dem Hochbauabschnitt 1.1 (Hotel) jenseits der ((noch) nicht gewidmeten) Stichstraße (Heinrich-von-Stephan-Straße (West)) ein Bürogebäude in einem festgesetzten Kerngebiet. Zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen beträgt die Tiefe der Abstandsfläche auch in Kerngebieten 0,2 H, mindestens 3 m. Die Festsetzung entspricht daher auch gegenüber der benachbarten Bebauung außerhalb des Plangebiets den Vorgaben der Bauordnung.

Die Abstandsfläche des Hochpunktes von Hochbauabschnitt 2.1 überschreitet bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe die Straßenmitte der Heinrich-von-Stephan-Straße im Nordosten des Plangebiets um bis zu ca. 4 m. Die Abstandsfläche liegt dabei mehrheitlich auf der Straßenfläche, teilweise darüber hinaus auf der Fläche eines nach der Planfeststellung zum RRX geplanten Park-und-Ride-Parkplatzes. Nach dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 243/I soll dieser zukünftig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Hochbauliche Anlagen sind nicht vorgesehen.

Der Fernmeldeturm außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde hinsichtlich der elektromagnetischen Strahlung sowie der von ihm ausgehenden Funkverbindungen in der Planung berücksichtigt. Bereits im Rahmen der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung sowie im städtebaulichen Rahmenplan wurden die von einer Bebauung freizuhaltenden Bereiche um den Fernmeldeturm berücksichtigt.

8.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

8.8.1 Lärmschutzmaßnahmen

Im „Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier“ ergeben sich erhebliche Einwirkungen durch Verkehrslärm vom Europaring/B8 und der östlich gelegenen Bahnstrecke. Hinzu treten zukünftig die Lärmeinwirkungen von der Planstraße. Der Gewerbelärm ist demgegenüber von untergeordneter Bedeutung. Die höchsten Belastungen durch den Verkehrslärm treten an den

westlichen und östlichen Plangebietsgrenzen auf. Dabei werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Gewerbegebieten von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht erheblich überschritten. Teilweise wird auch die Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht erreicht bzw. überschritten (vgl. Kap. B 2.3.6).

Die Planung reagiert darauf bereits durch die Stellung der baulichen Anlagen, aus der sich ein von den Lärmquellen abgeschirmter Innenbereich (Stadtplatz) zwischen den Gebäuderiegeln ergibt. Davon profitieren auch die dem Stadtplatz zugewandten Gebäudefassaden.

Berücksichtigt ist außerdem die aufgrund der Planfeststellung zum RRX vorgesehene Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m bis 4 m Höhe über Schienenoberkante, welche sich östlich der Heinrich-von-Stephan-Straße entlang der Bahnstrecke erstreckt. Auf deren Erhöhung oder auf weitere aktive Schallschutzmaßnahmen, insbesondere Lärmschutzwände wurde verzichtet, da diese aufgrund der geplanten Höhe der Gebäude und der Topografie an der B8 nur eine sehr eingeschränkte Wirkung hätten.

Aufgrund der Schutzbedürftigkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen wären aktive Lärmschutzmaßnahmen auch unverhältnismäßig.

Auf vorgehängte Fassaden wird aus stadtgestalterischen Gründen und zugunsten der Belichtung der Gebäude verzichtet.

Im Bebauungsplan werden daher passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile festgesetzt.

Die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist nach DIN 4109 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln für den Tag oder – im Fall von zulässigen Schlafräumen in Beherbergungsbetrieben – für die Nacht zu ermitteln. Die maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet wurden in einem Raster mit den schalltechnisch ungünstigsten, also maximalen Werten für die Tages- und Nachtzeit im Plangebiet ohne Berücksichtigung der Abschirmung durch die geplanten Gebäude ermittelt, um das Worst-Case Szenario der Lärmbelastung im Plangebiet (die sogenannte „freie Schallausbreitung“) abzubilden.[28] Durch die Realisierung der geplanten Bebauung ergeben sich – insbesondere an den zum Stadtplatz (Blockinnenbereich) orientierten Fassaden – niedrigere Außenlärmpegel. Die Festsetzung enthält daher eine Ausnahmeregelung, nach der im Baugenehmigungsverfahren (nicht zum Baubeginn gemäß § 68 Abs. 1 BauO NRW) unter Berücksichtigung der Abschirmung der Gebäude geringere Schallschutzanforderungen nach DIN 4109 zugelassen werden können. Dabei können sowohl die Abschirmung von bereits im Plangebiet vorhandenen Gebäuden, die Eigenabschirmung der zu genehmigenden Gebäude selbst als auch die Abschirmung von Gebäuden, deren Fertigstellung zumindest im Rohbau zum Zeitpunkt der Baugenehmigung sichergestellt ist, berücksichtigt werden.

Bei der Ermittlung des Gewerbelärms wurden folgende Nutzungen betrachtet: CHEMPARK Leverkusen, die Tiefgaragenzufahrt City C, Tiefgaragenzufahrten im Plangebiet, die Mitarbeiter-Parkplätze und der Lkw-Hof der Kronos-Titan zwischen Titanstraße und Peschstraße sowie die

28 ACCON (18.08.2022): Schalltechnisches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I ,,Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“, Köln, S.73.

ebenerdigen Pkw-Parkplätze und das Parkhaus des Möbelhauses (vgl. Umweltbericht, Kap. 2.3.6., Gewerbelärm Gesamtbetrachtung).

Die Schutzbedürftigkeit des geplanten Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartiers entspricht der eines Gewerbegebietes. Nach dem Lärmgutachten ergeben sich aus der Summe aller untersuchten Gewerbelärmquellen im Plangebiet 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 von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten.

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 somit nicht zu erwarten.

8.8.2 Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall

Im östlichen Teil des Plangebiets ergeben sich in einem Abstand von bis zu 45 m von der östlich benachbarten Bahnstrecke erhebliche Immissionen durch Erschütterungen und sekundären Luftschall.

Zum Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall sind Kellergeschosse, Tiefgaragen oder Tiefgaragenabschnitte, die in einem geringeren Abstand als 45 m zum westlichen Gleis der Bahnstrecke 2670 gemäß Planfeststellung zum RRX liegen, von den oberirdischen Gebäudeteilen elastisch zu entkoppeln, sofern dort Schlafräume in Beherbergungsbetrieben errichtet werden. Dies betrifft den Bauabschnitt 1, dessen Tiefgaragenabschnitt bis zu 35 m an die östlich benachbarte Bahnstrecke heranreicht. Um eine elastische Entkoppelung herzustellen, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Die Tiefgarage des Bauabschnittes 1 gemäß Planeintrag ist vertikal elastisch entkoppelt von der Tiefgarage des Bauabschnittes 2 gemäß Planeintrag herzustellen.

Bis zum Beginn der Erdarbeiten zur Herstellung der Tiefgarage des Bauabschnittes 2 ist die vertikale elastische Entkoppelung der Tiefgarage des Bauabschnittes 1 in Richtung der Gleisanlagen als Baugrubensicherung zum Erdreich auf der gesamten Länge der Abgrenzung zwischen den Bauabschnitten 1 und 2 gemäß Planeintrag vorzuhalten.

Mit der Festsetzung ist sichergestellt, dass in jeder Phase der baulichen Entwicklung des Vorhabens die in den westlichen Hochbauabschnitten zulässigen besonders schutzbedürftigen Schlafräume in Beherbergungsbetrieben nicht durch die Übertragung von Körperschall durch den Untergrund beeinträchtigt werden.

8.8.3 Vorkehrungen zum Schutz vor Folgen von Störfällen

Gemäß der Seveso-Betrachtung zum Bebauungsplan Nr. 243/I[29] (im Verfahren) ist das Vorhaben auf Grund der festgesetzten und mit maximalen Flächenobergrenzen versehenen Nut-

29 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.

zungsmischung mit den Anforderungen des Schutzes vor Störfällen verträglich, sofern technisch-bauliche und organisatorische Maßnahmen durchgeführt werden. Zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit den Anforderungen des Schutzes vor Störfällen erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzung von technisch-baulichen sowie organisatorischen Maßnahmen gemäß den Vorgaben der Seveso-Betrachtung.

Die grundlegende Schutzmaßnahme ist hierbei, dass geschlossene Räumlichkeiten (Schutzraumgruppen) aufgesucht werden, bis die Gefahr vorüber ist. Bei einem Schutzraum bzw. Schutzraumgruppen handelt sich im Regelfall um gewöhnliche Räumlichkeiten, bei denen sichergestellt ist, dass diese über ausreichend dichte Fenster und Türen verfügen und, sofern eine technische Lüftung vorhanden ist, diese automatisch abgeschaltet wird. Schutzräume sollen so festgelegt werden, dass diese der zu erwartenden Anzahl von Personen gerecht werden (ausreichend gesundheitszuträgliche Atemluft bei geschlossenen Fenstern und Türen sowie abgeschalteter Lüftung) und eine hohe Akzeptanz zum Verbleib im Gebäude erzeugen. Bei Neubauvorhaben ist davon auszugehen, dass die Dichtheit von Fenstern und Türen durch die Einhaltung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gewährleistet ist.

Aufgrund der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan ist gewährleistet, dass die technischen, baulichen und organisatorischen Schutzmaßnahmen im Zuge der Erteilung einer Baugenehmigung umgesetzt werden. Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, wenn durch ein Sachverständigengutachten nachgewiesen wird, dass durch andere Maßnahmen ein ausreichender Schutz sichergestellt ist. Diese Ergänzung gibt die Möglichkeit im Einzelfall, in einem Seveso-Schutzkonzept Schutzmaßnahmen objekt- bzw. nutzungsbezogen im Baugenehmigungsverfahren anzupassen und einen umfassenden Schutz zu gewährleisten.

In den objektbezogenen Seveso-Schutzkonzepten werden dabei die Anforderungen an organisatorische Schutzmaßnahmen grundsätzlich auf die jeweils spezifischen Bedingungen einer Nutzung bezogen und entsprechende Forderungen auch für Personen, die nicht wiederkehrend im Rahmen von Unterweisungen geschult werden können, gestellt. Dies sind z. B.

- Information und Einweisung von unregelmäßig anwesenden externen Firmen vor Aufnahme ihrer jeweiligen Tätigkeit (Techniker, Handwerker etc.).
- Information und Einweisung von regelmäßig anwesenden externen Firmen vor Aufnahme ihrer jeweiligen Tätigkeit und wiederkehrend (Reinigungspersonal etc.).
- Information und Einweisung der Gäste von Beherbergungsunternehmen im Rahmen des Beherbergungsvertrages und zusätzlich beim Check-in.
- Information und Einweisung der Mitglieder von Sporteinrichtungen (z. B. Fitnessstudio) im Rahmen des Mitgliedsvertrages und zusätzlich wiederkehrende Informationen.

Die möglichen Anforderungen sind hier nicht abschließend gelistet.

Gemäß Durchführungsvertrag ist außerdem nachzuweisen, dass die sich aus der Festsetzung ergebenden Pflichten für Mieter und Nutzer an diese weitergegeben werden. Weiterhin enthält der Durchführungsvertrag eine Regelung gemäß der die Weitergabe der Verpflichtungen konti-

nuierlich zu dokumentieren und dieser Nachweis auch jederzeit zur Einsichtnahme vorzuhalten ist.

Damit wird sichergestellt, dass die technischen, baulichen und organisatorischen Schutzmaßnahmen durch Mieter und Nutzer umgesetzt werden.

Gleichzeitig sind keine negativen Auswirkungen auf das Fortbestehen und auf angemessene Entwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen im Umfeld des Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartiers zu erwarten, da durch die Gliederung des Stadtgebiets in Planungszonen gemäß dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept und den damit einhergehenden Nutzungseinschränkungen in der Planungszone 1 seitens der Stadt Leverkusen ein weiteres Heranrücken von schutzbedürftigen Nutzungen an die Betriebsbereiche des CHEMPARKS Leverkusen vermieden wird. Das Plangebiet befindet sich demgegenüber in der Planungszone 2, in der schutzbedürftige Nutzungen bereits vorhanden sind und wo unter bestimmten Bedingungen die Neuansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen zulässig sein kann. Räumlich befinden sich schutzbedürftige Nutzungen bereits heute näher an den Betriebsbereichen als die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen des zu betrachtenden Gebietes. Sie sind zudem bereits heute im Plangebiet anzutreffen. Der Fall einer erstmaligen Zulassung einer schutzbedürftigen Nutzung, d. h. die erstmalige Schaffung einer Gemengelage im angemessenen Sicherheitsabstand ist demzufolge im vorliegenden Fall nicht gegeben. Aufgrund der historisch gewachsenen bestehenden Gemengelage im direkten Umfeld des CHEMPARK Leverkusen zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und den Betriebsbereichen wird keine neue Gemengelage geschaffen.

8.9 Verkehrsflächen, Stadtplatz und Erschließung sowie Mobilität

8.9.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt den Europaring/B8, die Heinrich-von-Stephan-Straße und die Planstraße als öffentliche Straßenverkehrsflächen fest.

Im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB werden der Europaring/B8 und die Heinrich-von-Stephan-Straße als Erschließungsflächen für das Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier außerhalb des Geltungsbereichs des VEP in den Geltungsbereich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Heinrich-von-Stephan-Straße vollziehen den durch die RRX-Planfeststellung bedingten, neuen Straßenverlauf der Heinrich-von-Stephan-Straße (Verlegung nach Westen) einschließlich des neuen Kreisverkehrsplatzes im Nordosten des Plangebiets bauleitplanerisch nach. Dem Fachplanungsvorrang gemäß § 38 Baugesetzbuch (BauGB) wird dabei entsprochen.

Für den Bereich des Europarings/B8 ersetzt der Bebauungsplan die Planfeststellung gemäß § 17b Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Das Erfordernis der Planfeststellung gemäß § 17 FStrG ist gegeben, wenn eine Änderung einer Bundesstraße vorliegt. Eine Änderung des Europarings/B8 liegt vor, da ein neuer Knotenpunkt errichtet wird, der dem Anschluss des Plangebiets über die Planstraße und der vorhandenen Einfahrt in die Tiefgarage der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen City C dient. Der Knotenpunkt wird derart ausgebaut, dass zu ei-

nem späteren Zeitpunkt auch die Herstellung einer Ausfahrt aus der City C möglich ist. Hierzu liegt ein abgestimmter Entwurf der Straßenausbauplanung vor

Der planfeststellungsersetzende Teil des Bebauungsplans umfasst den Ausbauabschnitt des Europarings/B8 auf der Ostseite bis zur Oberkante der Straßenböschung, die der westlichen Grenze des vorhandenen Fuß- und Radwegs entlang des Europarings/B8 entspricht. Auf der Westseite wird der planfeststellungsersetzende Teil des Bebauungsplans durch eine Straßenböschung mit jungem Baumbestand begrenzt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 114/74 wird im Bereich des Europarings/B8 eine Festsetzung als Verkehrsfläche mit Grüngestaltung getroffen, die zwischen der Straße (Fahrbahn), dem Fuß- und Radweg und der Böschung unterscheidet. Da Böschungen als Straßenbegleitgrün auch innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche allgemein zulässig sind, besteht bei der Überplanung des Gebietes durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I keine Notwendigkeit, diese Differenzierung weiterhin festzusetzen.

Als Maßnahme der Vorhabenträgerin ist ein Brückenbauwerk Bestandteil der Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, das durch die Errichtung der Planstraße erforderlich wird und den vorhandenen übergeordneten Fuß- und Radweg überspannt. Der vorhandene Fuß- und Radweg parallel zum Europaring/B8 wird dadurch zukünftig über eine Brücke über die Planstraße geführt. Das Brückenbauwerk ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Bei der Führung des Fuß- und Radwegs sind auch vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen. Ein abgestimmter Vorentwurf der Brückenplanung liegt vor.

Im Bereich des Brückenbauwerks (Fuß- und Radwegebrücke) über die Planstraße wird zur Sicherstellung einer für Bus- und LKW-Verkehr ausreichenden Durchfahrtshöhe eine lichte Höhe von mindestens 4,5 m festgesetzt.

Die Planstraße verbindet die Heinrich-von-Stephan-Straße mit dem Europaring/B8 und erschließt die geplanten Tiefgaragen im „Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier“. Die Höhenlage ist so gestaltet, dass eine ebenerdige Überquerung zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des Plangebiets möglich ist. Die Fahrbahnbreite der Planstraße beträgt überwiegend 6,5 m. Zur Planstraße liegt ebenfalls ein abgestimmter Vorentwurf der Straßenausbauplanung vor. Um eine ausreichende Schichtdicke der Planstraße über der Leitungsführung der Telekom zu gewährleisten, erfolgt in der Vorhabenbeschreibung die Festsetzung, dass die Planstraße im Endausbauzustand einen Straßenaufbau von 70 cm über dem der Unterquerung der Planstraße dienenden Verbindungsbauwerk bzw. über der Leitungsführung der Telekom aufweisen muss.

Zur Lenkung des Fuß- und Radverkehrs sind die Geh- und Radwege als Teil der Planstraße wie folgt gestaltet: In Richtung des Europarings/B8 sind im nördlichen und südlichen Teil der Planstraße mit Gräsern bestandene Bankette vorgesehen, um ein Betreten des Europarings/B8 von (u. a. aus der Tiefgarage kommenden) Fußgängern zu vermeiden. Als Verbindung des nördlichen und südlichen Stadtplatzes wird mittig der Planstraße eine Querung für Fußgänger ausgebildet. Ein Geh-/Radweg wird auf der nördlichen Straßenseite der Planstraße südlich angrenzend an den Kolonnadengang als Zuwegung in die Tiefgarage geschaffen. Die Tiefgarage ist fußläufig jedoch überwiegend über die Gebäudezugänge zu erschließen. Der Geh-/Radweg als

Teil der Planstraße ermöglicht Radfahrern einen direkten Zugang zu den Fahrradstellplätzen in der nördlichen Tiefgarage.

Die Zufahrt für Radfahrer in die Tiefgarage erfolgt über den westlich der Bebauung und entlang dem Europaring/B8 verlaufenden Rad- und Fußweg, der über den Kolonnadengang auf den Stadtplatz nördlich der Planstraße führt. Über den Stadtplatz gelangen Radfahrer schließlich zu dem Geh-/Radweg als Teil der Planstraße, der die Zufahrt zur Tiefgarage ermöglicht. Der Geh-/Radweg als Teil der Planstraße weist eine Breite von rund 2,3 m auf.

Im Übrigen sind straßenbegleitende Gehwege als Teil der Planstraße vorgesehen. Die Breite des nördlichen Gehwegs der Planstraße beträgt im Bereich des Stadtplatzes (Querung für Fußgänger) 2,5 m, im Bereich südlich von Hochbauabschnitt 2.2 rund 2,3 m. Im Übergang von der Querung für Fußgänger zum südlichen Stadtplatz ist eine Mindestbreite von ca. 2,5 m gewährleistet. In Richtung Heinrich-von-Stephan-Straße beträgt die Breite des südlichen Gehwegs der Planstraße bis zur Umsetzung des südöstlichen, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Teils des Rahmenplans im Bereich des Telekom-Grundstücks lediglich 1,0 m bis zu 1,6 m, was aufgrund der alternativen Wegebeziehungen vertretbar ist.

8.9.2 Private Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt die Flächen zwischen den Hochbauabschnitten 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1 und 3.2 als private Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtplatz“ fest und dient der Unterbringung eines öffentlich zugänglichen Quartiersentrées. Dabei ist die Fläche des Stadtplatzes größtenteils mit der privaten Tiefgarage unterbaut. Der an die Bebauung angrenzende Stadtplatz verbleibt nach Planrealisierung zwar in privatem Eigentum, entfaltet durch seine Gestaltung sowie die allgemeine Zugänglichkeit jedoch einen öffentlichen Charakter. Die öffentliche Zugänglichkeit des Stadtplatzes wird durch eine dingliche Sicherung gewährleistet.

Um die Position der Tiefgaragenzufahrten festzulegen, erfolgt die Festsetzung von Bereichen für Ein- und Ausfahrten. Einer dieser Bereiche wird im Norden des Plangebiets entlang der Stichstraße der Heinrich-von-Stephan-Straße in Hochbauabschnitt 1.1 festgesetzt, zwei weitere im Bereich von der Planstraße in den Hochbauabschnitten 1.2 und 3.1. An allen weiteren Grundstücksgrenzen sind demnach keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Durch die Beschränkung der Ein- und Ausfahrtsbereiche soll erreicht werden, dass der Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet an wenigen Stellen gebündelt wird. Durch die Reduktion der Anzahl an Ein- und Ausfahrten soll die Leichtigkeit des Verkehrs erhalten werden. Zudem soll durch die Festsetzung erreicht werden, dass der zentrale Stadtplatz im Plangebiet vom Kfz-Verkehr möglichst freigehalten wird. Ausgenommen werden davon die Hotelvorfahrt im Norden sowie Anlieferzufahrten, um flexibel auf die Gestaltung von Gebäudegrundrissen und die Nutzungsverteilung innerhalb dessen bzw. des Plangebiets reagieren zu können. Somit ist sichergestellt, dass Anlieferzufahrten an die Anforderungen der jeweiligen Nutzung angepasst, positioniert und errichtet werden können. Ergänzend werden in der Vorhabenbeschreibung Zeiten für die Anlieferung festgelegt.

Um Flächen außerhalb von Gebäuden für die Tiefgaragenerschließung zu sichern, setzt der Bebauungsplan Flächen für die „private Ein- und Ausfahrt Tiefgarage“ fest, z. B. für die Tiefgaragenrampe in die Tiefgarage westlich des Hochbauabschnittes 1.1.

Die geplante Geländehöhe des Stadtplatzes wird verbindlich mit 47,5 m ü. NHN festgesetzt. Die Planung nimmt dabei eine Angleichung der Geländehöhe des Stadtplatzes zu der östlich gelegenen Heinrich-von-Stephan-Straße einschließlich Höhenbezugspunkt vor.

Um im Rahmen der späteren Ausführungsplanung auf Erfordernisse der Entwässerung der Planfläche durch Quer- und Längsneigungen reagieren zu können, wird ergänzend festgesetzt, dass von der festgesetzten Geländehöhe um bis zu 0,20 m abgewichen werden kann (Über- und Unterschreiten). Unabhängig von der Abweichungsmöglichkeit sind die Flächen des Stadtplatzes an die umliegenden Höhen der Verkehrsflächen der Planstraße sowie der Heinrich-von-Stephan-Straße höhengleich anzuschließen.

Der Bebauungsplan setzt die Flächen zwischen dem Hochbauabschnitt 2 gesamt und der Heinrich-von-Stephan-Straße als sonstige private Grundstücksflächen fest. Diese Flächen dienen der Anbindung an die Gehwege der Heinrich-von-Stephan-Straße. Gemäß Gestaltungshandbuch werden diese Flächen in gleicher Bauart zu den Gehwegen hergestellt.

8.9.3 Flächen für Feuerwehrzufahrten

Die zur Erfüllung der Erfordernisse des Brand- und Rettungsschutzes erforderlichen Bewegungsflächen auf dem Vorhabengrundstück, insb. Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sowie Rettungsdienste, wurden mit den Fachbehörden abgestimmt und zeichnerisch festgesetzt.

8.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die städtebauliche Konzeption sieht den Bereich zwischen den Hochbauabschnitten 1.1,1.2, 2.1 und 2.2 als öffentlich nutzbaren Bereich für Fußgänger und Radfahrer mit Flanier- und Aufenthaltsfunktion (Stadtplatz) vor. Gleiches gilt für den Bereich östlich der Hochbauabschnitte 3.1 und 3.2. Die für den Stadtplatz mit Flanier- und Aufenthaltsfunktionen vorgesehenen Flächen befinden sich jedoch auf einem privaten Grundstück und daher besteht die Notwendigkeit, den Zugang zu diesen Flächen für den angestrebten Nutzerkreis per Festsetzung zulässig zu machen und im Weiteren zu sichern. Die Festsetzung mit dem Planeinschrieb „GF 1“ sieht ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vor, damit allen Beschäftigten, Besuchern, Kunden und Passanten ein Begehen der öffentlich anmutenden, aber auf privatem Grundstück befindlichen Nord-Süd-Achse einschließlich Aufenthalt ermöglicht wird. Für den gleichen Bereich wird ein Fahrrecht zugunsten der Stadt Leverkusen, der Rettungsdienste sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe festgesetzt, welches aufgrund der Anforderungen der Feuerwehr an die Befahrbarkeit eine Mindestbreite von 3,5 Metern befahrbarer Fläche aufweisen muss.

Die Umsetzung des Mobilitätskonzepts für das Vorhaben sieht die Förderung des Radverkehrs als essenziell an. Neben der Förderung des Radverkehrs durch die Schaffung von ober- und unterirdischen Radabstellplätzen wird die mit dem Planeinschrieb „GF1“ versehene Fläche mit einem Fahrrecht zugunsten von Fahrradfahrern belastet, welches auch Fahrrechte zugunsten weiterer Verkehrsteilnehmer wie von Elektrokleinstfahrzeugen (z. B. E-Scooter) beinhalten kann.

Das städtebauliche Konzept sieht im Süden von Hochbauabschnitt 1.2 parallel zur Planstraße, einen Kolonnadengang im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes vor. In der Verlängerung soll der Kolonnadengang den westlich des ehemaligen Postgeländes verlaufenden Fuß- und Radweg mit dem Stadtplatz verbinden. Die in der Planzeichnung mit dem Einschrieb „GF 2“ festgesetzte Fläche ist daher mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zu belasten. Die lichte Höhe der Überbauung muss mindestens 3 m betragen.

Klarstellend wird festgesetzt, dass Flächen für die Außengastronomie in den mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zulässig sind. Dies gilt auch für die Flächen für Feuerwehrzufahrten, die lediglich von festen Einbauten freizuhalten sind.

8.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung zur Außenbeleuchtung dient der Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes. Die Verwendung einer insektenschonenden/ dem Artenschutz dienender Beleuchtung mit einem UV-armen Lichtspektrum dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Fluginsekten.

Die Festsetzung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und zur Außenbeleuchtung dienen der Berücksichtigung des Artenschutzes.

Als stadtgestalterisches Element im Norden des Stadtplatzes – nördlich des Hochbauabschnitts 2.1 – ist ein Düsenfeld/Wasserspiel mit einer Mindestfläche von 60 m² verbindlich festgesetzt. Neben den gestalterischen Aspekten einer solchen Anlage trägt das Düsenfeld auch klimatischen Aspekten Rechnung und in den Sommermonaten zu einer Reduzierung der Aufheizung der Platzflächen bei.

Aus Klimaschutzgründen wird zudem ein Hellbezugswert der verwendeten Materialien sowohl für die Fassaden- als auch die Oberflächenbefestigung des Stadtplatzes festgesetzt. Der festgesetzte Wert stellt sicher, dass überwiegend helle Materialien verwendet werden, die eine höhere Reflexionsfähigkeit aufweisen, damit weniger Sonnenstrahlung absorbieren und sich somit weniger stark erwärmen als dunkle Flächen. Somit wird dem „Wärmeinseleffekt“ innerhalb des Plangebiets entgegengewirkt.

8.12 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung einer Mindestbegrünung im „Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier“ sind die nicht über- bzw. unterbauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sowie ein fest definierter Anteil der bebauten Grundstücksflächen (von Kellergeschossen bzw. Tiefgaragen unterbaute Flächen, Dach- und Fassadenflächen) mit Vorgaben eines Mindestflächenumfangs sowie einer maximalen Anzahl zusammenhängender Grünflächen bezogen auf die „begrünte Achse“ des Stadtplatzes (siehe unten) zu begrünen. Die Begrünungsfestsetzungen tragen dazu bei, den Auswirkungen durch die zulässige Versiegelung entgegenzuwirken. Zudem unterstützen die Festsetzungen die Zielsetzung zur Schaffung eines attraktiven und urban durchgrünten Plangebiets mit Sicherung eines Mindestumfangs der Begrünung im (halb-) öffentlichen Raum und der Platzgestaltung gemäß dem städtebaulichen Konzept. Entsprechend

dieser Zielsetzung werden auch Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und zur Fassadenbegrünung getroffen.

Neben der Mindestbegrünung werden durch die Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen oder begrünter Dachflächen bzw. begrünter Dachflächen auf Tiefgaragen die Auswirkungen der zulässigen Versiegelung, insbesondere hinsichtlich der Niederschlagswasserabflussmenge sowie des Klimas (Reduzierung der Aufheizung) minimiert. Zu diesem Zwecke werden auch zeichnerisch begrünte private Grundstücksfreiflächen sowie Anpflanzflächen festgesetzt.

Für die Begrünung auf Dachflächen bzw. unterbauten Flächen wird eine erforderliche Mindeststärke der Drainschicht festgesetzt, um eine ausreichende Qualität und Dauerhaftigkeit der Begrünung sicherzustellen. Zur Sicherstellung einer Mindestqualität der begrünten Flächen werden Mindestgrößen für zusammenhängende Flächen festgesetzt.

Der Umfang der zu begrünenden Flächen wird durch die Festsetzung von Fassadenbegrünung an vertikalen Gebäudeteilen erweitert. Um eine entsprechende Qualität der Fassadenbegrünung zu garantieren, erfolgt nach Teilgebieten (nördlich/südlich der Planstraße) die Festsetzung einer zu begrünenden Mindestfassadenlänge, eine Vorgabe für die Pflanzstandorte je laufendem Meter Fassadenlänge sowie einer Mindesthöhe der Fassadenbegrünung. Die Fassadenbegrünung soll sich dabei so hoch wie möglich am Haus entwickeln können. Sie darf nicht unterhalb der festgesetzten Mindesthöhe zurückgeschnitten werden. Um den Belangen des Brandschutzes Rechnung zu tragen, wurde festgesetzt, dass die Fassadenbegrünung nicht zusammenhängend realisiert werden muss.

Im Bebauungsplan werden zur Erreichung einer angemessenen Anzahl und Mindestqualität Anforderungen an die zu pflanzenden Bäume festgesetzt. Zur Erreichung der angestrebten Qualität der Bepflanzung ist die Pflanzung standortgerechter Laubbäume II. Ordnung als Hochstämme festgesetzt. Diese müssen einen Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm sowie ein Lichtraumprofil von mindestens 4 m einhalten. Das Lichtraumprofil ist erforderlich, damit beispielsweise Feuerwehrfahrzeuge den als Stadtplatz festgesetzten Bereich befahren können.

Die Flächen des Stadtplatzes, innerhalb derer die Mindestbegrünung zu erfolgen hat, werden im Bebauungsplan grundsätzlich festgelegt. Innerhalb der festgelegten Korridore P1 und P2 ist die genaue Lage der Pflanzbeete noch flexibel, wobei eine Mindestbreite in Ost-West-Richtung von 7 m und eine Mindestgröße von zusammenhängend 40 m² festgelegt ist. Die im Bebauungsplan unverbindlich dargestellten Standorte stellen den Stand der Gestaltungsüberlegungen dar, werden jedoch in der Freianlagenplanung noch konkretisiert. Die Pflanzbeete sind dabei als Hochbeete in einer Betoneinfassung mit einer Höhe von 0,50 m über der Oberkante des Stadtplatzes auszuführen, um eine Strukturierung der zentralen Achse des Stadtplatzes vorzunehmen.

Die Umsetzung der Dachbegrünung auf den Dachflächen ist vor dem Hintergrund der Anordnung haustechnischer Anlagen flexibel. Neben der Festsetzung eines Mindestanteils an begrünter Grundstücksfläche in den Teilgebieten nördlich und südlich der Planstraße erfolgt zudem die Festsetzung einer Mindestfläche an extensiver Dachbegrünung in den beiden Teilgebieten. Die Festsetzung ist auch als Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Die Festsetzung, dass alle Dachflächen außerhalb der Flächen für notwendige technische und energetische Anlagen, mindestens extensiv zu begrünen sind (vgl. Kap. A 8.14), soll dazu beitragen, dass ein über die festgesetzte Mindestfläche hinausgehender Begrünungsanteil angestrebt wird. Nichtsdestotrotz wird die festgesetzte Mindestfläche als Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung herangezogen. Auf eine zusätzliche Festsetzung zur Begrünung der Überdachung eingehauster Technikanlagen in Kap. A 8.14 wird verwiesen.

Zusätzlich wird zeichnerisch die Errichtung eines begrünten Rankgitters entlang der westlichen Außenwand der Tiefgaragenzufahrt in Hochbauabschnitt 1.1 mit einer Mindesthöhe von 3,0 m festgesetzt. Dies erfolgt zur optischen Abschirmung der Zufahrtsrampe im Bereich des Fuß- und Radwegs und zur Schaffung einer weiteren vertikalen Begrünung an den geplanten Gebäuden.

8.13 Werbeanlagen

Es werden umfangreiche Festsetzungen zur Steuerung der Wirkung von Werbeanlagen getroffen, um dem hohen ästhetischen und architektonischen Qualitätsanspruch an die Bebauung und Fassadengestaltung Rechnung zu tragen. Durch die Festsetzungen wird eine mit dem Verfasser der Rahmenplanung gemeinsame Gestaltungs- und Formsprache verfolgt. Zu diesem Zwecke wird zum einen der befugte Kreis, der Werbeanlagen betreiben darf, nur auf im Büro- und Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier ansässige Betriebe und Einrichtungen beschränkt. Des Weiteren werden mögliche Anbringungs- und Aufstellungsorte von Werbeanlagen im Plangebiet reduziert. Dabei werden Hinweisschilder in Form von Stelen innerhalb der privaten Verkehrsflächen (Stadtplatz) als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, um ein Orientierungs- oder Leitsystem gemäß Gestaltungshandbuch zu ermöglichen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen getroffen zur Höhe der Anbringung an Gebäuden oder in Schaufenstern, zur farblichen Gestaltung, Beleuchtung, Ausrichtung, Flächigkeit, und Umfang der Werbeanlagen. Der Umfang ist dabei hinsichtlich Höhe, Breite, Anzahl und Mindestabständen festgelegt. Die Festsetzungen dienen außerdem der Integration der Werbeanlagen in die Fassadengliederung.

Durch eine angemessene Obergrenze der Anzahl der Werbeanlagen wird gewährleistet, dass sich die ansässigen Betriebe und Einrichtungen ausreichend unter Einhaltung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet bewerben können.

Ausnahmsweise sind Werbeanlagen im Bereich der oberen beiden Geschosse im Hochbauabschnitt 1.1 (Hotel) und Hochbauabschnitt 2.1 (Hochpunkt) zulässig, um für die geplanten Nutzungen eine angemessene Außenwirkung zu erzielen. Voraussetzung für die Ausnahme ist, dass die Werbeanlagen in die Fassadengestaltung integriert sind.

Neben den Regelungen zu Werbeanlagen an Gebäuden werden auch detaillierte Festsetzungen zu Werbeanlagen auf öffentlichen Verkehrsflächen und im Bereich des halböffentlichen Stadtplatzes getroffen.

Festgesetzt werden insbesondere Eigenschaften und Anzahl zulässiger Werbeanlagen. Dies dient der Sicherung einer mit der Architektur korrespondierenden hohen Gestaltungsqualität des städtischen Straßen- und Freiraums.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der gewünschten Gestaltqualitäten des Vorhabens ein Gestaltungshandbuch für das gesamte Gebiet des ehemaligen Postgeländes erstellt wurde und anzuwenden ist. Das Gestaltungshandbuch enthält unter anderem zu den Festsetzungen weitergehende Gestaltungsvorgaben bezüglich der Werbeanlagen.

8.14 Technische und energetische Anlagen sowie Treppenhäuser auf Dächern

Die Festsetzungen der Art und des Umfangs der technischen und energetischen Anlagen einschließlich Treppenhäuser auf den Dächern im „Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier“ dienen der gestalterischen Leitidee von einer klaren und ruhigen Formsprache; störende Auswirkungen auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sollen verhindert werden. So werden Festsetzungen bezüglich der Bündelung der Dachaufbauten in der Gebäudemitte, zur vollständigen Umhüllung der Anlagen mit einer weitgehend blickdichten Membran oder Fassade, zur Höhe der Dachaufbauten und zum Abstand der Dachaufbauten von der Gebäudeaußenwand getroffen. In Bezug auf Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie werden teilweise gesonderte Festsetzungen getroffen, da diese zum einen bezüglich der gestalterischen Außenwirkung in ihrer Höhe zu den sonstigen Dachaufbauten zurückfallen (1 m über der Dachhaut). Zum anderen soll ein möglichst großer Anteil der Dachflächen, nach Abzug der Obergrenze der sonstigen Dachaufbauten von 50 %, für die Nutzung solarer Strahlungsenergie bereitgestellt werden. Die Vorhabenbeschreibung setzt dabei eine Mindestfläche von 25 % der Bruttodachfläche zur Nutzung solarer Strahlungsenergie fest. Darüberhinausgehende für die Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignete Dachflächen sind entsprechend der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Solarpflicht gemäß Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sowie unter technischen Aspekten (Verschattung) zu ermitteln und vorzuhalten.

Um dem Ziel – der Herstellung von mindestens 700 m² standortgerechter, extensiv begrünter Dachflächen – gerecht zu werden, finden folgende Festsetzungen Anwendung: Die Dachaufbauten sollen mit einer extensiv begrünten Überdachung versehen werden. Der Anteil der überstellten Dachfläche mit technischen und energetischen Anlagen wird auf 50 % begrenzt. Außerdem sind außerhalb der Technikaufstellflächen alle Dachflächen einschließlich der Aufstellflächen der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mindestens extensiv zu begrünen.

Trotz der zur Gestaltung dienenden Festsetzungen soll die technische Funktionsfähigkeit der Anlagen weiterhin gewährleistet sein. Dafür sorgt der ausnahmsweise Verzicht auf die vollständige Umhüllung und Überdachung, unter der Voraussetzung, dass die Funktion der technischen und energetischen Anlagen dies zwingend erfordert, wie beispielsweise bei Zuluft-, Abluft oder Abgasanlagen.

Weiterführende Festsetzungen zur Gestaltung werden nicht getroffen. Es wird aber darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der gewünschten Gestaltqualitäten des Vorhabens ein Gestaltungshandbuch erstellt wurde und gemäß Durchführungsvertrag anzuwenden ist. Das Gestaltungshandbuch enthält unter anderem zu den Festsetzungen weitergehende Gestaltungsvorgaben bezüglich der technischen und energetischen Anlagen auf Dächern.

8.15 Stellplätze

Das für das Vorhaben entwickelte Mobilitätskonzept[30] strebt die Reduktion des Anteils des motorisierten Individualverkehrs (MIV) an, der durch das Vorhaben erzeugt wird. Anhand der werktäglichen Nachfrage im Kfz- und Radverkehr wurden Stellplatzschlüssel für mindestens herzustellende Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze abgeleitet.

Nachgewiesen wurde, dass ein Angebot von 319 Pkw-Stellplätzen (ohne Car-Sharing und Behindertenstellplätze) und 166 Fahrradabstellplätzen ausreichend ist. Demzufolge werden an die besonderen Anforderungen des Vorhabens und des Mobilitätskonzeptes angepasste Stellplatzschlüssel festgesetzt. Der festgesetzte Stellplatzschlüssel gibt je Nutzung an, wie viele Stellplätze für Pkw und Fahrräder in Relation zum Umfang der Nutzung zu errichten sind. Mit der Festsetzung eines von der Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen abweichenden Stellplatzschlüssels finden auch die Regelungen zu möglichen Abschlägen der städtischen Satzung keine Anwendung.

Hinsichtlich der Nutzung „Ladenhandwerk/-dienstleistungen“ ist die Verkaufsfläche, d. h. die für den Kunden frei zugängliche Geschossfläche, maßgeblich bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs des jeweiligen Betriebs.

Im Bebauungsplan erfolgt außerdem die Festsetzung, dass im Plangebiet maximal 450 Stellplätze zulässig sind. Die Festsetzung dient ebenfalls der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes und der Begrenzung des durch das Vorhaben erzeugten MIV.

Das Mobilitätskonzept sieht vor, dass ein Anteil der zur Pkw Stellplatzreduktion erforderlichen Fahrradabstellplätze frei zugänglich hergestellt werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Anzahl der gemäß Mobilitätskonzept zur Pkw Stellplatzreduktion erforderlichen oberirdischen, frei zugänglichen Fahrradabstellplätze auf den Flächen nördlich und südlich der Planstraße herzustellen sind. Für die nördlichen Flächen wird dabei unter Berücksichtigung gestalterischer Aspekte und aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen eine höhere Mindestanzahl von Fahrradabstellplätzen festgesetzt. Innerhalb der Anpflanzflächen P1 und P2 gemäß Planeintrag können die Fahrradabstellanlagen einschließlich deren Ladeinfrastruktur in Abhängigkeit der Verortung der Pflanzbeete angeordnet werden. Hierbei werden keine verbindlichen Standorte festgesetzt, um auf die Verortung der Pflanzbeete in der weiteren Konkretisierung der Gebäude- und Freianlagenplanung reagieren zu können. Außerhalb der Anpflanzflächen setzt der Bebauungsplan verbindliche Standorte für die Realisierung der Fahrradabstellanlagen einschließlich deren Ladeinfrastruktur zeichnerisch fest, da in diesen Bereichen stärkere Restriktionen an die Flächen bestehen, wie bspw. die freizuhaltenden Flächen für Feuerwehrzufahrten gemäß Planeintrag. Sofern die festgesetzte Mindestanzahl der Radabstellplätze innerhalb der Anpflanzflächen realisiert werden, können die Flächen der verbindlichen Standorte anderen Nutzungen (z. B. Außengastronomie) zugeführt werden.

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

Schließlich setzt der Bebauungsplan eine Obergrenze in Bezug auf die Anzahl der oberirdisch herzustellenden Fahrradabstellplätze fest, damit die Freiflächen nicht durch die Abstellanlagen dominiert werden.

8.16 Einfriedungen

Aufgrund des angestrebten öffentlichen Charakters des Plangebiets und der vorgesehenen, allgemeinen Zugänglichkeit der Fläche ist die Errichtung von Einfriedungen im Plangebiet nicht zulässig.

8.17 Entwicklung in Bauphasen und Bauzwischenständen

Es handelt sich um ein Vorhaben, das voraussichtlich in mehreren Bauphasen errichtet wird und länger andauernde Bauzwischenstände umfassen kann. Zur Steuerung der vorgesehenen schrittweisen Entwicklung des Quartiers werden Festsetzungen der Abfolge von Baumaßnahmen, die Bauabwicklung, die Erschließungssituation und die Ausstattungsqualität mit Freiräumen, wie in Kap. A 7.12 dargestellt, vorgenommen.

Um eine stadtverträgliche Baustellenabwicklung gewährleisten zu können, ohne den Baustellenverkehr über den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) zu leiten, erfolgt die Festsetzung der Baustellenabwicklung über den Europaring/B8.

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs erfolgt in Abhängigkeit der jeweils erreichten Bauphase bzw. Bauzwischenstandes mit der Festlegung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten. Die Planstraße muss dabei mit Aufnahme der ersten Nutzung im Bauabschnitt BA 1 funktionsfähig sein. Die Einfahrt in die Tiefgarage im BA 1 und 2 erfolgt in den Bauphasen B und C über die Planstraße und Heinrich-von-Stephan-Straße im Norden des HA 1.1 (Hotel). Die Ausfahrt erfolgt so lange über eine Ausfahrt auf die Planstraße beim HA 1.2. Mit der Herstellung des BA 3 erfolgt die Einfahrt in die Tiefgarage von der Planstraße A nach Süden und die Ausfahrt von Norden unverändert auf die Planstraße A. Die Einfahrt beim Hotel ist dann nur noch untergeordnet. So werden über alle Bauphasen der Verkehrsfluss optimiert und Rückstaus durch Linksabbieger in die Tiefgaragen vermieden. Im Endausbau ab der Bauphase D wird zudem der Anfahrtsweg vom Europaring zu den Tiefgaragen minimiert.

Die unterbrechungsfreie Rad- und Fußwegeführung während der Bauphase wird durch Festsetzung einer Interimslösung gesichert.

Auf Grund der stufenweisen Entwicklung werden für die öffentliche Erschließung, hergestellt durch die Vorhabenträgerin und die Stadt, differenzierte Ausbaustandards und die jeweiligen eigentums-/verkehrsrechtlichen Rahmenbedingungen mit entsprechenden Pflichten (z.B. Verkehrssicherung) festgelegt.

Um eine Beeinträchtigung von überörtlicher Ver- und Entsorgungsinfrastruktur zu vermeiden, werden Festsetzungen in Bezug auf die Verlegung der EVL-Leitungen (Fernwärme, Wasser) und der auf dem Vorhabengrundstück im Bestand verlaufenden Leitungen der Telekom AG vorgenommen.

8.18 Energiekonzept

Das Energiekonzept[31] legt dar, 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 grundsätzlich 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. Grundsätzlich ist im Zuge der Entwicklung des Plangebiets mit einem Anschluss an die Leitungsnetze der örtlichen Versorgungsbetriebe auszugehen. In Abstimmung mit der Stadt erfolgte im Rahmen des Energiekonzeptes jedoch keine Festlegung auf eine Variante der Wärme-/Kälteversorgung, unter anderem da die strategische Ausrichtung des Fernwärmenetzes, d. h. die Zusammensetzung der Fernwärme aus Müllverbrennung/Gasverwertung, zum jetzigen Zeitpunkt nicht feststeht.

Um eine nachhaltige Energieversorgung des Quartiers zu gewährleisten, wird ein Mindestanteil von 65 % der Versorgung von neu eingebauten Wärmeerzeugern mit erneuerbaren Energien festgesetzt. Hiermit wird der Novellierung des GEG vorgegriffen, deren gesetzliche Vorgabe zum Mindestanteil von 65 % der Versorgung von neu eingebauten Wärmeerzeugern mit erneuerbaren Energien ab dem 01. Januar 2024 gilt.

Zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung setzt die Vorhabenbeschreibung außerdem eine Mindestfläche von 25 % der Bruttodachfläche zur Nutzung solarer Strahlungsenergie fest. Darüberhinausgehende für die Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignete Dachflächen sind entsprechend der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Solarpflicht gemäß Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sowie unter technischen Aspekten (Verschattung) zu ermitteln und vorzuhalten.

8.19 Mobilitätskonzept

Um eine Reduzierung des Kfz-Verkehrsaufkommens und damit verbunden der Stellplatzzahl entsprechend dem der Verkehrsuntersuchung zugrunde gelegten Mobilitätskonzept zu erwirken, setzt die Vorhabenbeschreibung folgende Maßnahmen fest:

- Bereitstellung eines reduzierten Pkw-Stellplatzangebots (min. 319 ohne Carsharing und Behindertenstellplätze, insgesamt max. 450 Stellplätze),
- Herstellung notwendiger Fahrradabstellplätze (min. 166 Abstellplätze), davon 93 als oberirdische Fahrradabstellplätze (max. 100 Abstellplätze),
- Carsharing (12 Stellplätze).

Diese Maßnahmen sind gemäß Festsetzung umzusetzen und dauerhaft zu betreiben.

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

Darüber hinaus werden in der Vorhabenbeschreibung weitere, unverbindliche Maßnahmen zur Attraktivierung alternativer Mobilitätsformen genannt. Sie sind jedoch nicht Voraussetzung für die ermittelte Stellplatzreduktion. Dazu zählen:

- Angebot eines JobTickets für die Beschäftigten,
- Bikesharing-Station (empfohlener Umfang: 10 Stellplätze),
- Ladestationen für E-Autos,
- Ladestationen für Pedelecs,
- E-Lastenräder,
- GästeTicket,
- Mobilitätsberatung.

8.20 Abfallentsorgung

Um einen geregelten Ablauf der Abholung von Abfallbehältern an Abholtagen zu gewährleisten und die Freiraumqualität des Stadtplatzes nicht zu beeinträchtigen, erfolgen Festsetzungen in der Vorhabenbeschreibung zu den Aufstellflächen der Abfallbehälter an Abholtagen. Bis zur einer möglichen Durchbindung der Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge über die südlich gelegene Telekom-Fläche wird im Bereich der Freianlagen des BA 3 eine Wendeanlage als Interimslösung erforderlich und daher in der Vorhabenbeschreibung festgelegt.

9 Kennzeichnungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I umfasst Teile der im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen ausgewiesenen Altablagerung „SW 2111 – Geländeauffüllung Busbahnhof/Heinrich-von-Stephan-Straße“.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde wird die vorgenannte Altablagerung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet.

Bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Nutzungsänderungen, Entsiegelungen, Bodeneingriffen, Regenwasserversickerungen etc., sind 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.

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

10 Nachrichtliche Übernahmen

Der im Rahmen des RRX-Ausbaus planfestgestellte Verlauf der Heinrich-von-Stephan-Straße wird nachrichtlich in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I dargestellt.

Weiterhin nachrichtlich dargestellt sind die Bauverbots- und Baubeschränkungszone des Europarings/B8 gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nach Umsetzung der Planung.

Die Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse des Rhein-Ruhr-Express (RRX) sowie die Gleisachse des westlichen geplanten S-Bahn-Gleises gemäß dem Planfeststellungsbeschluss zum RRX werden nachrichtlich in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I übernommen. Die Gleistrasse und die Lärmschutzwand verlaufen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Innerhalb der Heinrich-von-Stephan-Straße verläuft zudem eine Ferngasleitung samt 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachse). Der Leitungsverlauf ist informativ nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Es wird im Bebauungsplan zudem darauf hingewiesen, dass Maßnahmen im Bereich der Leitungstrasse erst nach Feststellung der konkreten Beeinflussung der Leitungs-/Anlagenteile und der Freigabe durch den Infrastrukturbetreiber unter Einhaltung der erforderlichen betrieblichen und organisatorischen Maßnahmen durchzuführen sind, um die Betriebssicherheit und den Personenschutz zu gewährleisten.

11 Hinweise

DIN-Vorschriften und außerstaatliche Regelwerke

Es wird darauf hingewiesen, dass die in den textlichen Festsetzungen verwendeten DIN-Vorschriften und außerstaatlichen Regelwerke bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen zu den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden können.

Bodendenkmäler/Archäologische Funde

Aufgrund nicht auszuschließender archäologischer Funde wird ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit eventuellen Funden mit Verweis auf die gemäß Denkmalschutzgesetz geltende Meldepflicht in die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I aufgenommen.

Kampfmittel

Aufgrund der bekannten Blindgängerverdachtspunkte wird ein Hinweis auf das eventuell vorhandene Kampfmittelpotential in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird die Überprüfung der Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Laufgrabens empfohlen. Insb. bei Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Es wird auf den aktuellen Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in Nordrhein-Westfalen für die Durchführung von Bohrlochdetektionen und Baubegleitender Kampfmittelräumung (Stand: 01.Juni 2023) gemäß der Kampfmittelverordnung vom 16. März 2022 sowie die

Bestimmungen der KampfmittelVO NRW verwiesen. Für den Fall eines Kampfmittelfundes wird auf die sofortige Benachrichtigungspflicht hingewiesen.

Die Lage der zwei Blindgängerverdachtspunkte gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 05.08.2019 (geräumte Blindgänger) ist als Hinweis in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt. Sie befinden sich jeweils westlich von Hochbauabschnitt 1.1 und westlich von Hochbauabschnitt 3.2.

Erdbebenzone

Der Hinweis auf die Lage des Plangebiets in der Erdbebenzone 1/T sowie die DIN 4149 bzw. die DIN EN 1998 dient der vorsorglichen Gefahrenabwehr.

Bauhöhenbeschränkung

Aufgrund der Lage des Plangebiets im An- und Abflugbereich des Flugplatzes Leverkusen erfolgt ein Hinweis auf die Bauhöhenbeschränkung zur Einhaltung der Hindernisfreiheit für den Flugbetrieb. Der Hinweis zur Beschränkung der Bauhöhe auf 127,50 m ü. NHN (entspricht ca. 80 m über dem geplanten Stadtplatz) bezieht sich auf Bauwerke und auf Baustelleneinrichtungen wie Baukräne oder sonstige Bauhilfsanlagen. Sollte eine Überschreitung der Bauhöhenbeschränkung erforderlich sein, ist diese frühzeitig mit dem Betreiber des Flugplatzes Leverkusen und der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 – Luftverkehr als Aufsichtsbehörde abzustimmen.

Richtfunkstrecken

Auf dem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flurstück befindet sich ein Funkturm der Deutschen Telekom, von welchem drei Richtfunkstrecken ausgehen. Hiervon verlaufen die beiden Richtfunkstrecken KY1264-KY0570 sowie KY1651-KY1264 inklusive ihrer Schutzstreifen über das Plangebiet. Hiervon wird die Richtfunkstrecke KY1651-KY1264 unabhängig von der vorliegenden Planung aufgegeben. Die Richtfunkstrecke KY1264-KY0570 ist von dem Vorhaben nicht betroffen.

In Bezug auf die zu Beginn der Planung noch betroffenen Richtfunkverbindungen, LinkNr. 306556876 mit Site 351991299 sowie LinkNr. 306530362 und 306556863, wurden entsprechende Arbeiten vorgenommen, sodass seitens der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG keine Änderungsnotwendigkeiten mehr bestehen und keine weitere Berücksichtigung in der Planung erforderlich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Richtfunkverbindungen durch die Planung betroffen sind.

Die Richtfunkstrecken sind als hinweisende Darstellung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

Telekommunikationslinien

Es wird darauf hingewiesen, dass Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom von überörtlicher Bedeutung innerhalb des Plangebiets verlaufen, welche im Zuge der Vorhabenumsetzung zu verlegen sind.

Als Ergebnis der erfolgten Abstimmungen zwischen Vorhabenträgerin und Leitungsbetreiber erfolgte die Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Prüfung der Möglichkeiten einer Leitungsverlegung. Die Telekommunikationsleitungen verlaufen nach Verwirklichung der Verlegung in der Planstraße. Weitergehend wurde eine statische Beurteilung zu der von der Telekom beabsichtigten Leitungsführung in der Planstraße im Bereich der zukünftigen Tiefgaragendurchfahrt durch das Tragwerksplanungsbüro Spiessbach-Gerhards-Berg GmbH in Abstimmung mit dem Architekturbüro Heide durchgeführt. Dabei wurden mehrere Varianten der Leitungsführung im Verbindungsbauwerk zur Unterquerung der Planstraße geprüft. Im Ergebnis ist die Machbarkeit der Verlegung der Leerrohre sowie eine ausreichende Dicke des Straßenaufbaus oberhalb des Verbindungsbauwerks grundsätzlich gegeben. Eine Konkretisierung bzw. Festlegung einer Umsetzungsvariante ist in der weiteren Planung auf Baugenehmigungsebene vorzunehmen.

Die frühzeitige Verlegung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom vor Inanspruchnahme der Leitungsfläche ist dabei gemäß Durchführungsvertrag durch die Vorhabenträgerin sicherzustellen, damit der Betrieb der Telekom AG durchgängig fortgeführt werden kann. Gemäß Durchführungsvertrag wird die Vorhabenträgerin die Stadt von diesbezüglichen Kosten freistellen.

Ferngasleitung – Bestand

Es wird auf eine bestehende Ferngasleitung innerhalb der Heinrich-von-Stephan-Straße hingewiesen. Diese ist ebenfalls nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplans (Plan 1) dargestellt.

Maßnahmen im Bereich der Leitungstrasse sind erst nach Feststellung der konkreten Beeinflussung der Leitungs-/Anlagenteile und der Freigabe durch den Infrastrukturbetreiber unter Einhaltung der erforderlichen betrieblichen und organisatorischen Maßnahmen durchzuführen, um die Betriebssicherheit und den Personenschutz zu gewährleisten.

Artenschutz

Die Maßnahmen zum Artenschutz stellen das Ergebnis der fachgutachterlichen Einschätzung im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz dar. Es wird hingewiesen auf die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung, auf die Berücksichtigung der Fledermausaktivitätsphasen bei Bauarbeiten, die Abbruchzeitenbeschränkung außerhalb der Aktivitätsphasen von Fledermäusen, die Einhaltung der Fäll- und Rodungsarbeiten, die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und der Kollisionsschutz an Glasfassaden.

Nachweise im Genehmigungsverfahren

In allen Bauanträgen sind fortlaufende Nachweise über die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans jeweils für den Gegenstand des Bauantrages und die Summe der damit realisierten Bauabschnitte im Bereich des VEP zu erbringen. Dies dient auch der Überprüfung der in zu verschiedenen Fachbelangen gutachterlich ermittelten Auswirkungen der Planung. Einzelheiten können dem Hinweis entnommen werden.

Gestaltungshandbuch

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der gewünschten Gestaltqualitäten des Vorhabens ein Gestaltungshandbuch für das gesamte Gebiet des ehemaligen Postgeländes erstellt wurde und gemäß Durchführungsvertrag anzuwenden ist. Das Gestaltungshandbuch ist dabei die Grundlage für die Beurteilung durch das Gestaltungsgremium zum Projekt Postgelände, das im Vorfeld von Bauantragsverfahren oder auch zur Freigabe von Fachplanungen im Bereich der Freiraumplanung einberufen wird. Dem Gremium vorzulegende Unterlagen müssen sich auf das Handbuch explizit beziehen und zur Beurteilung die Informationen entsprechend der im Gestaltungshandbuch dargelegten Kriterien enthalten. Vorhaben sind nur realisierbar, sofern und soweit das Gestaltungsgremium abschließend dem Vorhaben zustimmt und eine Baugenehmigung vorliegt.

Gehölzanpflanzungen

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebiets standortgerechte Bäume und Gehölze anzupflanzen sind. Eine für die Pflanzung gemäß den grünordnerischen Maßnahmen geeignete Auflistung standortgerechter Bäume und Gehölze ist in den Pflanzlisten wiedergegeben.

Gliederung öffentlicher Verkehrsflächen

In der Planzeichnung erfolgt die unverbindliche Darstellung der voraussichtlichen Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Europarings/B8, der Heinrich-von-Stephan-Straße sowie der Planstraße mit ergänzenden Einschrieben als Hinweise auf die Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche als Verkehrsgrün bzw. Fuß- und Radweg.

Safe-T-Fläche

Die Safe-T-Fläche im Bereich der Heinrich-von-Stephan-Straße südlich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird bereits hier als Hinweis im Bebauungsplan dargestellt. Die Fläche ist für die temporäre Einrichtung einer Notfallversorgung mit Telekommunikationseinrichtungen bei Umsetzung des südlichen Abschnitts der Rahmenplanung außerhalb des Geltungsbereichs des V 36/I erforderlich und wird für einen potenziellen Havariefall der auf dem Telekomgrundstück vorhandenen Einrichtungen zur Telekommunikationsversorgung benötigt.

12 Durchführungsvertrag

Die Entwicklung des Grundstücks der GEVI Projekt Leverkusen I GmbH und damit zusammenhängende Erschließungsmaßnahmen erfolgt mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB. Hierzu ist ein entsprechender Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Leverkusen und der GEVI Projekt Leverkusen I GmbH zu schließen.

Im Folgenden sind die wesentlichen für die Planung inhaltlich relevanten Regelungen des Durchführungsvertrags dargestellt:

- Durchführungsverpflichtung: Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung des Gesamtvorhabens gemäß § 12 Abs. 1 BauGB innerhalb der nachfolgenden Fristen.
- Durchführungsverpflichtung: Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 18 Monate nach dem Wirksamwerden des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ einen Bauantrag für den Hochbauabschnitt 1 (HA 1 gesamt) einzureichen. Die Vorhabenträgerin wird sodann spätestens 12 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Hochbauabschnitt 1 beginnen und ihn innerhalb von 36 Monaten bezugsfertig fertigstellen.
- Durchführungsverpflichtung: Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die weiteren Hochbauabschnitte gemäß den Fristen und Teilfristen des Durchführungsvertrags, siehe insbesondere in der nachfolgenden Tabelle, einen Bauantrag je Hochbauabschnitt einzureichen, die Baumaßnahme jeweils zu beginnen sowie die Hochbauabschnitte 1 gesamt, 2 gesamt und 3 gesamt jeweils bezugsfertig fertigzustellen.

Tabelle 2: Fristen zur Herstellung der Hochbauabschnitte gemäß Durchführungsvertrag (Stand: 16.11.2023)

Fristen (verbindlich)	**HA 1.1 und 1.2**	**HA 2.1 und 2.2**	**HA 3.1 und 3.2**
Bauantrag einreichen	**18 Monate nach Wirksamwerden Bebauungsplan (für HA 1 gesamt)**	**31.03.2027 (für HA 2 gesamt)**	**31.03.2029 (für HA 3 gesamt)**
Baubeginn	**jeweils 12 Monate nach Erteilung Baugenehmigung**		
Fertigstellung	**jeweils 36 Monate nach Baubeginn**		
bis spätestens	**31.08.2030**	**31.03.2032**	**31.03.2034**

- Durchführungsverpflichtung: Weiterhin wurden Fristen im Durchführungsvertrag zu folgenden Maßnahmen aufgenommen:
  - Herstellung notwendiger Stellplätze (Pkw/Fahrrad; Fahrrad: unterirdisch/oberirdisch) je Hochbauabschnitt.
  - Umsetzung jeweilige Verkehrsführung zur Erschließung der Tiefgarage gemäß Bauphasenplan.
  - Begrünung Dächer der baulichen Anlagen (ohne Dächer der Tiefgarage der Freiraumachse) und die Fassaden.
  - Herstellung privater Freiflächen („zentrale Achse/Boulevard“) einschließlich Begrünung und Ausstattungselementen.

- Umsetzung der Abfallentsorgung auch als Interimslösung gemäß Abfallentsorgungskonzept und daraus resultierende zeitliche Auswirkungen auf Fristen der Fertigstellung der privaten Freiflächen („zentrale Achse/Boulevard“) einschließlich Begrünung und Ausstattungselementen.
- Eintragung der Geh- und Fahrrechte sowie zum Aufenthalt.
- Vertragsschluss Erschließungsvertrag und Hinterlegung eines Sicherungsbetrags für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen, durchgeführt durch die Vorhabenträgerin.
- Herstellung der Erschließungsanlagen: Planstraße samt aller Leitungen (einschließlich Verlegung der Telekomleitungen) und Fuß- und Radwegebrücke über die Planstraße (inkl. Verlegung der EVL-Leitungen) einschließlich Interimslösungen für Fuß- und Radwegebrücke sowie für Verlegung der EVL-Leitungen.
- Erstellung Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100.
- Erstellung der Konzeption zur Bewältigung von Starkregenereignissen („Überflutung“) auf den privaten Grundstücksflächen je Bauphase.
- Herstellung der Carsharing-Angebote.

- Gestaltung der Fassaden und Freiräume: Zur Qualitätssicherung wird ein Gestaltungsgremium eingesetzt, das Empfehlungen für die Gestaltung der Fassaden und der Freiräume (Grün-, Platz- und Wegeflächen), der Werbeanlagen sowie der Fuß- und Radwegebrücke samt gestalterischer Anbindung an das Quartier mit seiner Nachbarbebauung ausspricht. Die Qualitätssicherung besteht darin, dass ausgehend von der Rahmenplanung auf der Grundlage des Gestaltungshandbuchs eine architektonische und freiraumplanerische Umsetzung insbesondere bezüglich der Fassadengestaltung, des Werbekonzeptes und der Freiraumgestaltung erfolgt.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Monitoring gemäß den Vorgaben des Umweltberichtes durchzuführen.
- Um die Ausgestaltung der technisch-baulichen bzw. organisatorischen Schutzmaßnahmen im Einzelfall zu konkretisieren, sind objektbezogene Seveso-Schutzkonzepte auf der Baugenehmigungsebene mit Sicherstellung im Durchführungsvertrag erforderlich. Die objektbezogenen Seveso-Schutzkonzepte sind durch einen Sachverständigen gemäß § 29 b BImSchG zu ermitteln. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Rahmen der Baugenehmigung gebäudebezogene Seveso-Schutzvorkehrungen bezüglich technisch-baulicher bzw. organisatorischer Maßnahmen zum Schutz vor Folgen von Störfällen nachzuweisen. Gemäß Durchführungsvertrag ist ebenfalls nachzuweisen, dass die sich aus der Festsetzung ergebenden Pflichten für Mieter und Nutzer an diese weitergegeben werden. Weiterhin enthält der Durchführungsvertrag eine Regelung gemäß der die Weitergabe der Verpflichtungen kontinuierlich zu dokumentieren und dieser Nachweis auch jederzeit zur Einsichtnahme vorzuhalten ist.

- Artenschutz: Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb des Vertragsgebietes Fledermauskästen anzubringen.
- Artenschutz: Aufnahme der Regelungen zu Bauarbeiten, Baufeldfreimachung und Baumfällungen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 10.1 bis 10.5 zum Schutz von u. a. Fledermäusen und Vögeln
- Artenschutz: Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Maßnahmen zum Risikomanagement zur Verhinderung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG gemäß den Hinweisen des Bebauungsplans umzusetzen.
- Artenschutz: Zum Schutz der heimischen Vogelwelt soll eine Fassadengestaltung gewählt werden, durch die tödliche Kollisionen an Glasfassaden vermieden werden.
- Artenschutz: Weiterhin ist zum Schutz von u. a. nachtaktiver Insekten und von Fledermäusen eine „insektenfreundliche“ / dem Artenschutz dienender Außenbeleuchtung vorzusehen. Es werden Regelungen zur Steuerung von Lichtfarbe, Beleuchtungsstärke, Dauer, Abstrahlrichtung und Lichthöhe getroffen.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in Abstimmung mit der Stadt eine Konzeption zur Bewältigung von Starkregenereignissen („Überflutung“) auf den privaten Grundstücksflächen zu erarbeiten und umzusetzen. Die Konzeption ist für die einzelnen Bauphasen zu erarbeiten.
- Der Durchführungsvertrag trifft Regelungen zum ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Boden und Wasser.
- Klimaschutz / Klimaanpassung: Konzipierung und Umsetzung der Freianlagen unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, eine nachhaltige Energieversorgung sicherzustellen.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen umzusetzen. Mit dem Außenanlagenplan des Büros „studio grüngrau“ liegt ein unverbindlicher Entwurf zur Herstellung der Freianlagengestaltung vor. Dieser kann eine Grundlage für die weitere Konkretisierung der Planungen sein, die dem Gestaltungsgremium vorzulegen sind.
- Telekomleitungen: Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, die auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin verlaufenden Telekomleitungen auf eigene Kosten in die öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen und in die künftige Bebauung gemäß vereinbarter Frist zu integrieren. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dabei, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH bereits mindestens Leerrohre für die Telekomleitungen im Zuge des Baus der Planstraße herzustellen.
- Die Stadt verpflichtet sich mit der Telekom AG einen öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Nutzung der Heinrich-von-Stephan-Straße für einen Havariefall im bestehenden Telekomgebäude abzuschließen. Die hierfür vorgesehene Fläche (SAFE-T-Fläche) für die

temporäre Container-Aufstellung wurde als Hinweis in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I aufgenommen.

- Richtfunkverbindungen: Im Durchführungsvertrag wird darauf hingewiesen, dass keine Änderungsnotwendigkeiten durch die Vorhabenträgerin mehr bestehen hinsichtlich der zu Beginn der Planung noch betroffenen Richtfunkverbindungen, da entsprechende Arbeiten bereits erfolgt sind oder zum Zeitpunkt der Umsetzung des Vorhabens erfolgt sein werden.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung des Mobilitätskonzeptes. Zum dauerhaften Betrieb und Umsetzung der Maßnahmen werden die Verpflichtungen an Mieter weitergegeben.
- Erschließungs- und Ausbauregelungen der öffentlichen Verkehrsanlagen: Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, einen Erschließungsvertrag mit der Stadt zu schließen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Planstraße mit einem Gefälle von maximal 8 % (Ost-West Gefälle) sowie die Radfahrer- und Fußgängerbrücke über die Planstraße inkl. aller Bauzwischenzustände und einschließlich der Entwässerungsleitungen, der Verlegung aller Versorgungsleitungen, insbesondere der Leitungsverlegung der Telekom sowie der Herstellung der Unterbauung mit der Tiefgaragendurchfahrt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu planen und gemäß Bauphasen des Vorhaben- und Erschließungsplans vollständig herzustellen und bis zur Übernahme durch die Stadt auf eigene Rechnung zu unterhalten und zu warten. Die Vorhabenträgerin stimmt einer straßenrechtlichen Widmung gemäß § 6 Abs. 5 StrWG NRW zu.
- Gestattung Ersatzvornahme bei Herstellung der Planstraße durch Stadt: Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten für zur Herstellung der Planstraße erforderliche Abböschungsmaßnahmen auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin bei nicht oder nicht abschließend hergestellter privater Anschlussbauten.
- Erschließungs- und Ausbauregelungen der öffentlichen Verkehrsanlagen: Die Stadt verpflichtet sich, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung den Knotenpunkt B8 (Europaring)/Planstraße zu planen und vollständig herzustellen. Der Entwurf der Straßenausbauplanungen wird dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt. Dadurch wird auch die Straßenplanung der B8 im Bereich des planfeststellungsersetzenden Teils des Bebauungsplans konkretisiert. Im Durchführungsvertrag wurden Fristen zur Herstellung des Knotenpunktes B8 (Europaring) sowie zur provisorischen Anbindung an die B8 (Europaring) zur Gewährleistung des Baustellenverkehrs aufgenommen.
- Erschließungs- und Ausbauregelungen der öffentlichen Verkehrsanlagen: Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erstellen.
- Kostenregelung: Die Vorhabenträgerin trägt für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Leistungen und Verpflichtungen sämtliche Kosten und anfallende Nebenkosten in voller Höhe sowie die Kosten der Erstellung dieses Vertrages einschließlich der dazugehörigen Anlagen. Kosten für die Stadt entstehen nicht, bis auf die Personal- und Sachkos-

ten, die bei der Stadt anfallen. Die Kostenteilung der Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen bezüglich Planstraße, Fahrradbrücke und Herstellung des Knotenpunktes an der B8 ist bereits Gegenstand einer gesonderten Vereinbarung. Zu den sich aus der Durchführungsverpflichtung ergebenden Kosten gehören z. B. die Aufwendungen für Rückbau, Entsorgung, Veränderung an Grundstücksverhältnissen und Herstellung der Ein- und Ausfahrt in öffentliche Verkehrsflächen. Die Kostenregelung gilt auch für den Fall, dass zur Behebung von Fehlern des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Die Vorhabenträgerin führt die Maßnahmen, zu denen sie sich verpflichtet hat, in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch. Eine Einzahlungssumme zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sichert die von der Vorhabenträgerin durchzuführenden Maßnahmen der öffentlichen Erschließung ab.

- Beabsichtigte Grundstücksübertragung: Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zu übertragen. Der gesonderte Straßenlandübertragungsvertrag ist notariell zu beurkunden.
- Geh- und Fahrrechte: Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellten Flächen mit Geh- und Fahrrechten (einschließlich Aufenthalt) durch Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Leverkusen zu sichern.
- Abfallentsorgung: Der Durchführungsvertrag trifft Regelungen zur interimsweisen und endgültigen Abfallentsorgung im südlichen Plangebiet. Bis zur einer möglichen Durchbindung der Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge über die südlich gelegene Telekom-Fläche wird im Bereich der Freianlagen des BA 3 eine Wendeanlage für Abfallentsorgungsfahrzeuge als Interimslösung erforderlich und daher in der Vorhabenbeschreibung festgelegt. Entsprechend wird im Durchführungsvertrag eine zeitlich gestaffelte Umsetzung des Freiraumkonzeptes sowie der Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt. Im gesamten Plangebiet sind Abfallsammelstellen sind ausschließlich innerhalb von Gebäuden unterzubringen.
- Nachweise in Verwaltungsverfahren: Aufgrund der sukzessiven Entwicklung und Antragstellungen zum Gesamtvorhaben verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, für Baugenehmigungsverfahren und weitere Verwaltungsverfahren erforderliche Unterlagen beizubringen bzw. im Falle der Antragstellung durch Dritte dem Antragsteller zur Verfügung zu stellen, um die Erfüllung der Anforderungen der Belange Wasserver-/-entsorgung, Starkregen, Seveso/Störfall, Mobilität, Begrünung, Gestaltqualität und Grunddienstbarkeiten an das Vorhaben zu steuern und gewährleisten.
- Absicherung von Vertragspflichten und bei Leistungsstörungen.
- Regelungen zur Rechtsnachfolge gemäß § 12 Abs. 5 BauGB, des Weiteren Verpflichtung der Vorhabenträgerin, weiterhin als alleinige Ansprechpartnerin bzgl. der Umsetzung der vertraglichen Verpflichtungen zu fungieren.
- Geltungsdauer: Der Vertrag tritt außer Kraft, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“

bis zum 29.02.2024 nicht in Kraft getreten ist. Die Vertragsparteien können die genannte Frist einvernehmlich auch rückwirkend verlängern. Jede Partei kann diesen Vertrag kündigen, wenn die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufhebt, wesentlich ändert oder dieser gerichtlich für unwirksam erklärt wird. Die Vorhabenträgerin kann diesen Vertrag ferner kündigen, wenn ihr sechs Monate nach Einreichung vollständiger und prüffähiger Bauvorlagen für den Hochbauabschnitt HA 1 gesamt keine Baugenehmigungen erteilt worden sind, sofern die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

13 Auswirkungen der Planung

Die Umweltauswirkungen der Planung werden i. W. und vorrangig im Umweltbericht dargestellt. Nachfolgend erfolgt eine Darstellung von Umweltbelangen daher nur, soweit sie für die planerische Abwägung von besonderer Relevanz sind.

13.1 Städtebauliche Auswirkungen

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I liegt in zentraler Innenstadtlage in Wiesdorf. Durch die Neustrukturierung und Neubebauung im Plangebiet kann die Innenstadt Wiesdorfs um einen wesentlichen Teil eines neu entstehenden Quartiers als Abschnitt der gesamten Quartiersentwicklung zum Postgelände mit ausgewogenem Nutzungsmix ergänzt werden. Das Vorhabengrundstück, das jahrelang von der Deutschen Post genutzt wurde, soll nach Beendigung der Postnutzung zügig einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Somit kann das Brachfallen der in einem innerstädtischen Kernbereich gelegenen Fläche vermieden werden. Die Planung entspricht durch die Wiedernutzung des Postgeländes auch dem Gebot einer nachhaltigen und flächensparenden städtebaulichen Entwicklung ohne Inanspruchnahme unbebauter Außenbereichsflächen.

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 Dienstleistungsangeboten ergänzt und gestärkt werden.

Durch die Struktur der Bebauung um einen zentralen öffentlich zugänglichen Raum (Stadtplatz) wird ein neuer Freiraum mit urbanen Qualitäten geschaffen.

Die städtebauliche Konzeption des in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Leverkusen-Mitte gelegenen Plangebiets ergänzt das neu zu gestaltende Entrée in die City Leverkusen. Dies soll gemäß der Rahmenplanung für das gesamte Postgelände durch zwei Hochhäuser als städtebauliche Dominanten sowie eine nahezu durchgängige Bebauung entlang des Europarings/B8 mit sieben- bis achtgeschossigen Gebäuden erreicht werden. Entlang der östlichen Grenzen in Richtung der Bahntrasse ist ebenfalls eine in großen Teilen geschlossene Bebauung geplant, welche im Plangebiet acht Geschosse umfasst. Zudem soll es im Plangebiet untergeordnet einen viergeschossigen vorspringenden Gebäudeteil entlang der Heinrich-von-Stephan-Straße geben. Das vorliegende Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I ermöglicht eine Realisierung der durch den Rat der Stadt beschlossenen Rahmenpla-

nung im nördlichen Abschnitt des Postgeländes unter der Berücksichtigung einer weiterhin möglichen Umsetzbarkeit auch des südlichen Abschnittes.

Aufgrund der Lage an der Bahnstrecke und der Stadtdurchfahrt der B8 wird das neue Quartier auch die Stadtansicht in der Außenwahrnehmung maßgeblich mitprägen und aufwerten.

13.2 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Durch die Planung ergeben sich voraussichtlich keine Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur der Stadt Leverkusen. Im Bestand des Plangebiets sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden und werden auch nach Planvollzug an dieser Stelle nicht errichtet. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen mit überwiegend Büros, Dienstleistungen, Hotel, sonstigen Beherbergungsbetrieben und untergeordneten Einzelhandelsnutzungen ergibt sich kein aus dem Gebiet heraus resultierender öffentlicher Bedarf für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie Kindergärten und Schulen.

13.3 Auswirkungen auf den Einzelhandel

Durch den angestrebten Nutzungsmix soll in einem untergeordneten Umfang Einzelhandel realisiert werden. Zulässig sein sollen in beschränktem Umfang kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und Ladendienstleistungen zur unmittelbaren Versorgung des Quartiers. Großflächiger Einzelhandel ist für das Plangebiet dagegen ausgeschlossen. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Wiesdorf, andere zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet oder Umland sind somit nicht zu erwarten. Dies ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

13.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I werden zusätzliche Verkehre entstehen, die über das städtische Verkehrsnetz in Wiesdorf abgewickelt werden müssen. Dabei stellt das Postgelände einen Standort von mehreren (derzeit mindergenutzten) Potenzialflächen in zentraler innerstädtischer Lage in Leverkusen-Wiesdorf (Flächen an der Peschstraße, Ganser-Areal bzw. MontanusQuartier, Fläche südwestlich Ludwig-Erhard-Platz, City C) dar, die sich bei einer städtebaulichen Neuentwicklung bzw. Revitalisierung in diesem Stadtraum verkehrlich auswirken werden.

Das Verkehrsnetz in Wiesdorf ist 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.

Voraussetzung für alle geplanten Entwicklungen in Wiesdorf, aber auch der generellen Verkehrsentwicklung in Leverkusen ist, Maßnahmen zur Veränderung der Mobilität auf allen Ebenen zu untersuchen und umzusetzen. Hierzu zählen nach heutigem Kenntnisstand eine umfassende Analyse der Verkehrsprozesse in größerem räumlichem Zusammenhang, eine Verbesserung des ÖPNV, der Radinfrastruktur, der Nahmobilität sowie von Mobilitätsangeboten für spe-

zifische Zielgruppen (z. B. betriebliches Mobilitätsmanagement) und überdies Mobilitätskonzepte sowie eine aktive Stellplatzbegrenzung bei der städtebaulichen Entwicklung von Flächen.

Bezogen auf das Postgelände bestehen bereits aufgrund der Lagegunst des Plangebiets gute Voraussetzungen, das Verkehrsverhalten der Beschäftigten und sonstiger Nutzer günstig im Sinne einer Reduzierung des MIV zu beeinflussen:

- Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zum neuen Busbahnhof ermöglicht eine optimale Anbindung an den ÖPNV.
- Weiterhin liegt das Plangebiet unmittelbar an den bestehenden Hauptachsen des Radverkehrs.
- Die Nähe zur Innenstadt begünstigt den Fußgänger- und Radverkehr.
- Die Konzeption der Erschließung der Gebäude über grundsätzlich autofreie Innenhöfe ohne ebenerdige Stellplätze unterstützen ebenfalls den Fußgänger- und Radverkehr und die Orientierung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln und alternativen Mobilitätsangeboten.

13.4.1 Mobilitätskonzept

Zur Reduktion des MIV-Aufkommens wurde ein Mobilitätskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I erstellt (vgl. Kapitel A 7.5). Im Mobilitätskonzept werden alternative Verkehrsangebote und Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Bereich des MIV dargestellt. Die Maßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. im Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen (vgl. Kapitel A 7.5) wurde die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze bestimmt und das Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen ermittelt.

Bei der Ermittlung der Verkehrserzeugung für das Plangebiet sowie für im Umfeld geplante Flächenentwicklungen (s. Kap. A 13.4.2) wurde der Anteil des MIV an der gesamten Verkehrsnachfrage auf die verschiedenen Verkehrsmittel (Modal Split) zum einen anhand des stadtweiten Durchschnitts (derzeitiger stadtweiter Modal Split) und zum anderen gemäß den Zielen des Mobilitätskonzeptes der Stadt Leverkusen angesetzt. Vor diesem Hintergrund wird eine Reduktion des MIV-Anteils am Modal Split von 56 % auf 48 % angestrebt.

Laut dem Mobilitätskonzept würden sich mit dem derzeitigen stadtweiten Modal Split 3.480 zusätzliche Kfz-Fahrten durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet ergeben. Durch die Maßnahmen des Mobilitätskonzepts kann dieses Verkehrsaufkommen auf 2.992 Kfz-Fahrten reduziert werden. Der Wirtschaftsverkehr ist in diesen Werten nicht enthalten.

Die Modellrechnung zeigt Vorschläge für eine Reduktion durch mögliche erforderliche Verlagerungen der Kfz-Fahrten auf den ÖPNV, auf das Fahrrad und auf die Sharingangebote differenziert nach Nutzungsarten und Wegezwecken auf. Hierbei wird eine unterschiedliche Verlagerungswirkung der Angebote auf die Nutzergruppen unterstellt, z. B. aufgrund der unterschiedlichen Affinität für die Sharingangebote (Kfz und Fahrrad).

Die Ergebnisse des Mobilitätskonzeptes mit prognostizierter Verlagerungswirkung schlagen sich im Rahmen der Planung durch die Ermöglichung einer Reduktion der Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze und des Weiteren in der Erhöhung der Stellplätze für Fahrräder nieder. Die ermittelten Stellplatzbedarfe wurden im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt (vgl. Kapitel A 8.15).

Die Ergebnisse des Mobilitätskonzeptes bilden die Grundlage für die Verkehrsuntersuchung.

13.4.2 Verkehrsuntersuchung

Mit der vorliegenden Planung (vorhabenbezogener Bebauungsplans V 36/I) werden durch die städtebauliche Neustrukturierung und Ansiedlung neuer Nutzungen auf dem Postgelände zusätzliche Verkehre ausgelöst, die nicht singulär, sondern im Kontext der städtebaulichen Entwicklungen in diesem Stadtraum zu betrachten sind.

Zu den verkehrlichen Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I sowie weiterer Flächenentwicklungen in Wiesdorf wurde die Verkehrsuntersuchung der Bebauungspläne Wiesdorf-Süd erstellt, welche die folgenden Flächenentwicklungen im Bereich Wiesdorf (jeweils im Verfahren) berücksichtigt:[32]

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“.
- Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf – Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße, Manforter Straße (Postgelände)“.
- Bebauungsplan Nr. 247/I „Wiesdorf – zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)“.
- Bebauungsplan Nr. 228/I „Wiesdorf – zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Europaring (City C)“.

Die innerhalb einer gesonderten Verkehrsuntersuchung zum Teilraum Wiesdorf-West der Brenner BERNARD Ingenieure GmbH (im Auftrag der Stadt Leverkusen) untersuchten Flächen 4 und 6 – die mindergenutzte Fläche an der Peschstraße und der südwestliche Rand Ludwig-Erhard-Platz – orientieren sich hinsichtlich ihrer Entwicklung in Richtung BAB/Leverkusen West und in südlicher Richtung zu der Titanstraße/B8. In der Verkehrsuntersuchung Wiesdorf-Süd wurden diese Flächen nicht berücksichtigt, weil sich diese Verkehre in den untersuchten Knoten nur nachrangig bemerkbar machen. Der mögliche Bereich liegt im Rahmen der allgemeinen Verkehrsschwankungen.[33]

Die verschiedenen Entwicklungen wurden in folgenden Planfällen untersucht:

- Ist-Zustand: Berücksichtigt werden die derzeit ausgeübten Nutzungen im Bereich des Postgeländes und der City C. Es wird das vorhandene Verkehrsnetz angenommen, wel-

32. Vgl. ISAPLAN (26.04.2021): Verkehrsuntersuchung der Bebauungspläne Wiesdorf-Süd, Leverkusen.
33. ISAPLAN (26.04.2021): Verkehrliche Stellungnahme für den vorhabenbezogenen BP V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Str./nördliches Postgelände“, Leverkusen.

ches noch die bisherige Situation im Bereich des ZOB und des Bahnhofs Leverkusen-Mitte umfasst.

- Planfall 0: Im Planfall 0 wurden fiktiv die vorhandenen Leerstände bzw. bereits genehmigten Nutzungen berücksichtigt. Im Bereich der City C wurden die Leerstände Handel und Dienstleistung berücksichtigt; im Bereich des Postgeländes das derzeit nicht genutzte Tertiagebäude (Schulung). Gemäß Bauvorbescheid wurde der Hotelneubau an der Manforter Straße 31 berücksichtigt. Im Planfall 0 wird das vorhandene Verkehrsnetz berücksichtigt, d. h., dass im Bereich des Busbahnhofes und des Bahnhofes alle Verkehrsarten zugelassen sind. Der Modal Split MIV beträgt 56 % und entspricht dem Bestand. Eine allgemeine Verkehrsentwicklung wurde nicht berücksichtigt.
- Planfall 1: Berücksichtigt werden die geplanten Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I. Weiterhin berücksichtigt wird u. a. der Bau der Planstraße und die Umsetzung eines signalisierten Knotenpunktes Planstraße/B8, die Sperrung des Bahnhofsvorplatzes für den motorisierten Individualverkehr sowie die Unterbindung (ggf. baulich) der illegalen Schleichverkehre im Bereich der Manforter Straße (alt/heutiger Busüberlauf).
- Planfall 2: Berücksichtigt werden die geplanten Nutzungen des Bebauungsplans Nr. 243/I (Umsetzung des Rahmenplans) einschließlich des neuen Bahnhofsgebäudes. Die Verkehrsführung entspricht im Wesentlichen dem Planfall 1, jedoch wird der Busverkehr anstatt über die Manforter Straße über die Planstraße geführt und eine im Bestand gesperrte Zufahrt zum Wöhlerkreisel wird ermöglicht.
- Planfall 3: Berücksichtigt werden zusätzlich die geplanten Nutzungen im Bereich des MontanusQuartiers. Die Verkehrsführung entspricht dem Planfall 2.
- Planfall 4: Berücksichtigt wird zusätzlich zu den Planfällen 1 bis 3 die geplante Revitalisierung der City C gemäß dem Vorentwurf des Bebauungsplans gemäß dem eingeleiteten und nicht mehr fortgeführten Bebauungsplanverfahren Nr. 228/I. Die Verkehrsführung berücksichtigt gegenüber den Planfällen 1-3 u. a. eine Öffnung der Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage der City C an der B8 aus südlicher und nördlicher Richtung.
- Planfall 4+: Der Planfall 4+ entspricht hinsichtlich dem durch die städtebaulichen Entwicklungen induzierten Verkehrsaufkommen sowie der Verkehrsführung dem Planfall 4, jedoch wird für die Gesamtverkehre in Leverkusen ein MIV-Anteil von 48 % (Zielwert des gesamtstädtischen Mobilitätskonzepts Leverkusen 2030+) angenommen, der in den Planfällen 1 bis 4 nur den Zusatzverkehren der zu entwickelnden Bauvorhaben unterstellt wurde.

Aus Verfahrensgründen wurde die Bearbeitung des Planfalls 1 mit der Untersuchung „Verkehrliche Stellungnahme für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I“[34] zeitlich vorgezogen.

34 ISAPLAN (26.04.2021): Verkehrliche Stellungnahme für den vorhabenbezogenen BP V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Str./nördliches Postgelände“, Leverkusen.

Ergänzend zu der verkehrlichen Stellungnahme wurden in den Planfällen 2-4 die Entwicklungsflächen des gesamten Postgeländes, dem MontanusQuartier und der City C in der „Verkehrsuntersuchung der Bebauungspläne Wiesdorf-Süd“[35] bearbeitet. Die Verkehrsuntersuchung der Bebauungspläne Wiesdorf-Süd baut nahtlos auf den Ergebnissen der verkehrlichen Stellungnahme auf.

Durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I im Planfall 1 wird im Ergebnis des Mobilitätskonzeptes ein täglicher Verkehr einschließlich Wirtschaftsverkehren von 3.147 Kfz-Fahrten/24 h erzeugt.

Veränderungen der Verkehrsbelastungen ergeben sich zum einen durch die planbedingten Zusatzverkehre. Des Weiteren zeichnet sich in den Verkehrszahlen aber auch die Veränderung in der Straßenführung, u. a. Neuanlage der Planstraße, im Bereich des ZOB sowie im Bereich der Manforter Straße, deutlich ab.

Die Planstraße ist im Planfall 1 mit ca. 4.400 Kfz/24 h belastet. Im Gegenzug wird die Verkehrsbelastung in der Heinrich-von-Stephan-Straße, insb. im Bereich ZOB und Bahnhof Leverkusen-Mitte, teils deutlich reduziert. Es findet eine Veränderung der Verkehrsbelastung des Europarings/B8 statt, da sich die Verkehrsströme umorientieren. Die Obere Ebene des Europarings wird entlastet, da die Verkehre in/aus Richtung Opladen nun die untere Ebene nutzen. Im Planfall 1 erhöht sich die Verkehrsbelastung auf den Außenästen des untersuchten Netzes (Europaring nördlich der Oberen Ebene, Wöhlerstraße, Rathenaustraße, Carl-Duisberg-Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Peschstraße) größtenteils um einige 100 Kfz/24 h. Insbesondere wird der Europaring in/aus Richtung Norden mit 640 Kfz zusätzlich belastet.

Auch im Planfall 2 sind am auffälligsten die Veränderungen durch die Neuanlage der Planstraße. Unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung des Rahmenplans ergibt sich eine Belastung von ca. 4.900 Kfz/24 h. Im Gegenzug wird auch im Planfall 2 die Heinrich-von-Stephan-Straße deutlich entlastet (- 1.500 bis – 5.400 Kfz/24 h). Die Umverteilungswirkungen auf die im Umfeld des Plangebiets gelegenen Straßenabschnitte sind vergleichbar mit dem Planfall 1. Auch hier ergeben sich Mehrbelastungen insbesondere des Europarings/B8.

In der Betrachtung der Planfälle 3 bis 4 zeigt sich durch die Berücksichtigung der geplanten Nutzungen (MontanusQuartier, City C) eine weitere Erhöhung der Verkehrsbelastungen bezogen auf den Planfall 0.

Die Planfälle 3 und 4 führen zu keinen nennenswerten Veränderungen auf den Straßenabschnitten östlich des Europarings/B8. Die berücksichtigten Nutzungen führen jedoch zu zusätzlichen Belastungen um den Kreisverkehr Ludwig-Erhard-Platz.

Im Planfall 4+ wird die Grundbelastung des Straßennetzes reduziert, wodurch die Zusatzbelastung aus den einzelnen Planfällen teilweise kompensiert werden kann.

Die Veränderungen der Verkehrsbelastungen auf den einzelnen Straßenabschnitten in den betrachteten Planfällen 1 bis 4+ sind in der Anlage der Verkehrsuntersuchung dargestellt.

35 ISAPLAN (26.04.2021): Verkehrsuntersuchung der Bebauungspläne Wiesdorf-Süd, Leverkusen.

Neben der Ermittlung der Verkehrsbelastung in den einzelnen Planfällen wurde die Leistungsfähigkeit relevanter Knotenpunkte im Plangebiet und im Umfeld in den Planfällen 2 bis 4+ untersucht. Betrachtet wurden die folgenden Knotenpunkte:

- KP 01 Knotenpunkt Ludwig-Erhard-Platz B8 (Kreisverkehr).
- KP 02 Knotenpunkt Europaring/B8/Manforter Straße (Lichtsignalanlage).
- KP 03 Europaring/B8/Tiefgarage City C/Planstraße (Neuplanung).
- KP 04 Knotenpunkt Europaring/B8/Rathenaustraße/Forum/Wöhlerstraße (ovaler Kreisverkehr).
- KP 05 Knotenpunkt Rathenaustraße/Busbahnhof (Kreisverkehr).

Für die weiteren Entwicklungen im Umfeld des Plangebiets, Planfälle 2 bis 4+, wurde die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Zuge einer Simulation geprüft und gemäß einer Skala von „A“ bis „F“ (Qualitätsstufen) bewertet. Es zeigt sich, dass sich durch die unterstellten zusätzlichen Verkehrsmengen Auswirkungen auf die Verkehrsqualität einzelner Knotenpunkte ergeben. Der Knotenpunkt 04 weist in einem Verkehrsstrang im Planfall 2 nur noch eine mangelhafte Leistungsfähigkeit von E/F auf. Im Planfall 3 und 4 weist der Knotenpunkt 01 in zwei Strängen eine mangelhafte Leistungsfähigkeit (E bzw. E/F) auf. Die Knotenpunkte 02, 03 und 05 weisen in allen Planfällen eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf. Im Planfall 4+ kann für alle Knotenpunkte eine ausreichende Leistungsfähigkeit mindestens der Qualitätsstufe D erreicht werden.

Neben der Untersuchung in Form eines Simulationsmodells wurde zum besseren Verständnis und Vergleichbarkeit mit dem Bestand eine zusätzliche vergleichende Signalberechnung[36] (rechnerische Prüfung der Leistungsfähigkeit nach Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2015 (HBS), bei der mindestens eine ausreichende Qualitätsstufe D erreicht wird) für die Kotenpunkte 02 und 03 für den Planfall 1 durchgeführt. Die Prüfung nach HBS kommt zu dem Ergebnis, dass für beide Knotenpunkte jeweils eine ausreichende Verkehrsqualität der Qualitätsstufe D (KP 02) erreicht wird. Der Knotenpunkt 02 erreicht sowohl in der Morgen- als auch in der Nachmittagsspitze die Qualitätsstufe D; der Knotenpunkt 03 eine Qualität der Stufe C in der Morgenspitze und D in der Nachmittagsspitze. Die zusätzlichen Verkehrsmengen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I können gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung ohne Probleme aufgenommen werden.

Insgesamt kommt die 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 zu orientieren. So werden zur Optimierung des Verkehrs in Wiesdorf die Radpendlerroute Opladen – Wiesdorf – Köln, eine Umweltspur im Zu-

36 ISAPLAN (26.04.2021): Bebauungspläne Wiesdorf-Süd in Leverkusen – verkehrliche Stellungnahme für den vorhabenbezogenen BP V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Str./nördliches Postgelände“; Leverkusen.

ge der Rathenaustraße/Gustav-Heinemann-Straße und Schritte zu einem „verkehrsreduzierten“ und fußgängerfreundlichen Wiesdorf vorgeschlagen.“[37] Die Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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.

13.5 Verkehrslärmschutz in der Umgebung

Die Auswirkungen der Planung auf den Immissionsschutz werden umfassend im Umweltbericht dargestellt. Soweit Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich sind und im Plan festgesetzt werden, werden diese in der Begründung der Planfestsetzungen erläutert. Nachfolgend erfolgt daher nur noch eine Darstellung der planerischen Abwägung zum Umgang mit Lärmkonflikten in Bereichen außerhalb des Plangebiets, für die keine Festsetzungen getroffen werden können.

Aufgrund der planbedingten Verkehrszunahme in der Umgebung ergeben sich an den Wohngebäuden Siebelplatz 9-14 Pegelerhöhungen 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 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).

An den betroffenen Gebäuden ergeben sich bereits im Prognose-Nullfall ohne Durchführung der Planung Verkehrslärmpegel von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht. Die hohen Verkehrslärmpegel sind auf den unmittelbar benachbarten Europaring/B8 zurückzuführen. Im Bestand befindet sich an der östlichen Grenze der betroffenen Grundstücke bereits eine Lärmschutzwand. Diese bewirkt bereits eine Minderung des Verkehrslärms im EG und im 1.OG sowie in den Außenwohnbereichen, sodass sich die Überschreitungen der kritischen Lärmwerte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht auf die Dachgeschosse (2.OG) sowie in einem Fall auf das 1. OG beschränken. An der Westseite der Gebäude ist aufgrund der Eigenabschirmung der riegelartigen Bebauung Siebelplatz 9-14 ebenfalls von deutlich niedrigeren Pegeln unterhalb der kritischen Lärmwerte auszugehen.

Perspektivisch ist aufgrund des gesamtstädtischen Mobilitätskonzeptes insgesamt von einer Verringerung des Kfz-Verkehrs in Wiesdorf-Süd auszugehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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.[38] Durch eine entsprechende Verstetigung des Verkehrsflusses kann auch hier eine praktische Verbesserung für die Anwohner am Siebelplatz erreicht werden.

---

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

38 Vgl. ISAPLAN (26.04.2021): Verkehrliche Stellungnahme für den vorhabenbezogenen BP V36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Str./nördliches Postgelände“, Leverkusen, S. 14.

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

13.6 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft (E-/A-Bilanzierung)/Artenschutz

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz (für den planfeststellungsersetzenden Teil) können vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden bzw. es ergeben sich keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen der im Umweltbericht betrachteten Schutzgüter gegenüber dem Ist-Zustand oder dem planungsrechtlichen Prognose-Nullfall. Durch artenschutzrechtliche Maßnahmen kann der Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ in Leverkusen zeigt, dass der durch die Planung initiierte Eingriff durch die in den Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplanten Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann.[39]

13.7 Auswirkungen auf den lokalen und allgemeinen Klimaschutz und die Klimaanpassung

Mit Durchführung des geplanten Vorhabens wird sich auch zukünftig ein hoher Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets ergeben. Zudem ergibt sich mit Umsetzung der Planung ein Gehölz- und Grünflächenverlust im Bereich der bestehenden Böschung des Europarings/B8 zur Herstellung des Anschlusses der Planstraße an ebendiesen.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen des Bebauungsplans (anteilige Dach- und Fassadenbegrünung, Begrünung des Stadtplatzes) sowie die Festsetzung zum Hellbezugswerten der verwendeten Materialien tragen jedoch 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. Auch das im Norden des Plangebiets herzustellende Düsenfeld/Wasserspiel kann zur Reduzierung der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet durch Verdunstung beitragen. Zudem erhöhen die Begrünungsmaßnahmen die Aufenthaltsqualität im Plangebiet. Die Maßnahmen tragen damit der Klimafolgenanpassung (u. a. Vorbeugung von Wärmeinseln) Rechnung.

39 FSWLA Landschaftsarchitekten GmbH (27.09.2022): Erläuterung – Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Düsseldorf.

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden auch durch die verbindlich umzusetzenden Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes[40] minimiert. Sowohl diese Maßnahmen des Mobilitätskonzepts als auch die vorgesehenen Maßnahmen des Energiekonzepts[41] tragen den Belangen des Klimaschutzes und der Verringerung von CO_2-Emissionen Rechnung. Die zukünftigen Gebäude sind so zu errichten, dass sie modernen, energetischen Standards genügen und somit ebenfalls einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Die festgesetzte Dachbegrünung steigert die Energieeffizienz, z. B. durch einen verringerten Wärmeverlust und gilt allgemein als zusätzliche Dämmung. Die Vorhabenbeschreibung verpflichten die Vorhabenträgerin zur Umsetzung von Mindestmaßnahmen und -standards, u. a. hinsichtlich der bautechnischen Ausführung und der energetischen Versorgung der Gebäude als auch der Errichtung von Solaranlagen auf einem Mindestanteil der Dachfläche. Das Energiekonzept legt dar, 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 grundsätzlich 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.

Insgesamt trägt die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung auch durch die Vermeidung neuer Flächeninanspruchnahme zum Klimaschutz und zur Verbesserung der CO_2-Bilanz bei. Die Maßnahme trägt auch insbesondere zur Klimaanpassung bei.

Weiterhin kann die Umsetzung der Klimabausteine der Stadt Leverkusen mit dem Bebauungsplan teilweise berücksichtigt werden. Die Festsetzungen stehen einer Umsetzung zur Solarenergienutzung nicht entgegen. Die umzusetzenden Maßnahmen in Bezug auf die zukünftige Energieversorgung des Plangebiets sind Bestandsteil der Vorhabenbeschreibung. Es werden Begrünungsmaßnahmen im Baugebiet unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage und Ausnutzungsmöglichkeiten berücksichtigt. Mit der Lage in Bahnhofsnähe und der Nachverdichtung der Flächen wird eine Stadt der kurzen Wege unterstützt.

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Klima können zusätzlich im Rahmen der späteren Ausführungsplanung weitere Maßnahmen, z. B. Reduzierung des Energieverbrauchs, Umsetzung klimafreundlicher und effizienter Gebäudetechnik, berücksichtigt werden, die ebenfalls einen positiven Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung leisten können. Diese Maßnahmen sind durch die Vorhabenbeschreibung sowie das Gestaltungshandbuch, welches gemäß Durchführungsvertrag verbindlich anzuwenden ist, abgedeckt.

Eine Quantifizierung möglicher CO_2-Auswirkungen der Planung ist angesichts des breiten Nutzungsspektrums des geplanten Vorhabens mit verhältnismäßigem Aufwand nicht valide möglich, insbesondere im Vergleich zur Bestandsnutzung.

---

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

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

Den Auswirkungen des Klimawandels hinsichtlich Starkregen und Abflussverhalten wurde durch die Erstellung einer Überflutungsprüfung und wird weiterhin durch eine fachliche Konzeption sowie weitere Nachweise Rechnung getragen.

13.8 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 werden diese ebenfalls zum Teil in die Heinrich-von-Stephan-Straße und zum Teil in den entlang des Europarings/B8 verlaufenden Radweg verlegt. Die notwendige Leitungsverlegung der Fernwärme- und Wasserleitung erfolgt in der Achse des Radwegs an der B8 und der künftigen Fuß-/Radwegebrücke.

Auf Grundlage bereits erfolgter Abstimmung 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.

Abwasserbeseitigung

Häusliches Schmutzwasser wird zur Mischwasserkanalisation in der Heinrich-von-Stephan-Straße abgeleitet. Auf den privaten Bauflächen niedergehendes Regenwasser wird durch Ableitung an punktuelle Abläufe ebenfalls zur Kanalisation in der Heinrich-von-Stephan-Straße abgeleitet. Die Entwässerung der befestigten Flächen wird mit einem Oberflächengefälle gemäß DIN 18318 und DIN 1986-100 hergestellt.[42] Die Entwässerung der Planstraße erfolgt zum Großteil zur Heinrich-von-Stephan-Straße. Das restliche, westliche Teilstück der Planstraße entwässert zum Europaring/B8. Die Überflutungsprüfung[43] der vorliegenden Planung zeigt, dass die Sicherheit gegen Überflutungen, im Fall eines 100-jährlichen Regenereignisses, durch eine entsprechende Gestaltung des Oberflächengefälles der Freiflächen gegeben ist. Das im Fall eines 100-jährlichen Regenereignisses bereitzustellende Rückhaltevolumen kann auf den gepflasterten Freiflächen des Stadtplatzes nördlich und südlich der Planstraße bereitgestellt werden. So ist auf dem Stadtplatz mit einem mittleren Einstau von maximal 8 cm zu rechnen.

Telekommunikationsleitungen und Richtfunkverbindungen

Laut Angaben der Richtfunktrassenbetreiber ist die Richtfunkverbindung KY0570 Leverkusen 111 nach Leverkusen 0 KY1264 von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die Richtfunkstrecke KY1651-KY1264 wird unabhängig von der Planung aufgegeben. Aus Sicht eines beeinträchtigungsfreien Richtfunklinks (KY1651-KY1264) besteht im Kontext zum vorliegenden Vorhaben keine Betroffenheit.

---

42 Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH (21.02.2022): Gestaltungshandbuch Postgelände Leverkusen-Wiesdorf, Frankfurt am Main.

43 ISAPLAN (17.08.2022): Überflutungsprüfung zum BP V 36/I „Wiesdorf – westl. Heinrich-von-Stephan-Str./nördliches Postgelände“ in Leverkusen, Leverkusen.

In Bezug auf die zu Beginn der Planung noch betroffenen Richtfunkverbindungen, LinkNr. 306556876 mit Site 351991299 sowie LinkNr. 306530362 und 306556863, wurden entsprechende Arbeiten vorgenommen, sodass seitens der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG keine Änderungsnotwendigkeiten mehr bestehen und keine weitere Berücksichtigung in der Planung erforderlich ist.

Durch die Planung wird die Verlegung der im Plangebiet liegenden Leitungen der Deutschen Telekom erforderlich. Die Verlegung wurde geprüft. Die Machbarkeit der Verlegung wurde durch die Betreiber bestätigt. Die Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom verlaufen nach Verwirklichung der Verlegung in der Planstraße.

Weitergehend wurde eine statische Beurteilung[44] zu der von der Deutschen Telekom beabsichtigten Leitungsführung in der Planstraße im Bereich der zukünftigen Tiefgaragendurchfahrt durchgeführt. Dabei wurden mehrere Varianten der Leitungsführung im Verbindungsbauwerk zur Unterquerung der Planstraße geprüft. Im Ergebnis ist die Machbarkeit der Verlegung der Leerrohre sowie eine ausreichende Dicke des Straßenaufbaus oberhalb des Verbindungsbauwerks grundsätzlich gegeben. Eine Konkretisierung bzw. Festlegung einer Umsetzungsvariante ist in der weiteren Planung auf Baugenehmigungsebene vorzunehmen.

13.9 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan 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 sozioökonomische Faktoren in Form städtebaulicher Belange hierfür ausschlaggebend sind.

Zum Bebauungsplan 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 den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 243/I, d. h. die gesamte Entwicklung nach dem städtebaulichen Rahmenplan einschließlich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I.

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

44 Spiessbach-Gerhards-Berg GmbH (19.12.2022): Statische Beurteilung Leitungsführung Telekom, Köln.

größte Entfernung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 243/I beträgt diesbezüglich im Nordosten ca. 680 m.

Gemäß dem technischen Gutachten[45], 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[46] 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 Bebauungsplan Nr. 243/I geschlossen werden, dass die ERPG-3-Werte für die genannten Stoffe im Plangebiet nicht erreicht bzw. nicht überschritten werden.

Methodik[47]

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 potentiellen Schutzmaßnahmen.

---

45 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.

46 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.

47 Vgl. TÜV Rheinland: Seveso-Betrachtung zum Bebauungsplan Nr. 243/, Köln, S. 35ff.

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

Ist-Zustand

Für die Betrachtung der Risikoerhöhung werden zunächst die im Untersuchungsraum anzunehmenden, gleichzeitig anwesenden Personen ermittelt (Basisszenario). Dieser Betrachtung werden der im Untersuchungsraum vorhandene bauliche Bestand, die erteilten Baugenehmigungen und positiv beschiedenen Bauvorbescheide zugrunde gelegt. Bei Leerstand wird die genehmigte Nutzung angenommen, sofern diese ohne Baugenehmigungsverfahren wiederaufgenommen werden kann.

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 Deutschen 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 Hinblick auf die bestehenden Verkehrswege sind im Untersuchungsraum ein Teilstück des bestehenden Europarings, die Heinrich-von-Stephan-Straße, die Manforter Straße, die Fußgängerbrücke über den Europaring und der Nord-Süd-Radweg zu nennen. Für die Ermittlung der Risikoerhöhung werden ausschließlich Straßen mit mehr als 10.000 Pkw in 24 Stunden betrachtet. Demzufolge wird lediglich der Europaring, mit einem Verkehrsaufkommen von deutlich mehr als 10.000 Pkw/24h im Querschnitt[48], für die Risikobetrachtung herangezogen.

Im Ist-Zustand ist in dem danach maßgeblichen Betrachtungsfall im Untersuchungsraum des Seveso-Gutachtens (zum Bebauungsplan) von 2.323 gleichzeitig anwesenden Personen auszugehen. Unter Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen (im Fall von Baugenehmigungen mit

48 Vgl. ISAPLAN (26.04.2021): Verkehrsuntersuchung der Bebauungspläne Wiesdorf-Süd, Leverkusen, S. 28.

Seveso-Schutzkonzept) ergeben sich 1.815 von den Auswirkungen eines Störfalls im CHEMPARK Leverkusen betroffene Personen.

Tabelle 3: Anzahl der gleichzeitig anwesenden Personen und Anzahl der betroffenen Personen im Ist-Zustand im Untersuchungsraum des Seveso-Gutachtens [49]

Objekt	Anzahl Personen Angestellte	Besucher	Gesamt	Faktor Schutzniveau N = niedrig / H = hoch		Anzahl betroffener Personen
Bahnhofgebäude Reiseschalter und Einzelhandel Heinrich-von-Stephan-Str. 1	4	10	14	N	20%	11
Wartebereich vor dem Bahnhofsgebäude	0	64	64	N*	0%	64
Bürogebäude WGL Heinrich-von-Stephan-Str. 6	80	100	180	N	20%	144
Einzelhandel und einzelhandelsähnliche Nutzungen Heinrich-von-Stephan-Str. 6	19	89	108	N	20%	86
Jobcenter AGL Heinrich-von-Stephan-Str. 6a	121	310	431	N	20%	345
Postverteilzentrum mit Postbank Heinrich-von-Stephan-Str. 8	296	67	363	N	20%	290
Tertia-Gebäude Heinrich-von-Stephan-Str. 8-10	20	320	340	N	20%	272
Telekom Technikgebäude Heinrich-von-Stephan-Str. 10-12	8	0	8	N	20%	6
Telekom Quergebäude Heinrich-von-Stephan-Str. 10-12	38	27	65	N	20%	52
Werkstatt Heinrich-von-Stephan-Str. 10-12	5	15	20	N	20%	16
Arbeitsagentur AGL Heinrich-von-Stephan-Str. 16-20	90	207	297	N	20%	238
Deutsche Rentenversicherung Heinrich-von-Stephan-Str. 16-20	80	130	210	N	20%	168
Hotel Ibis Manforter Str. 29	7	123	130	N	20%	104
Hotel positive Bauvoranfrage Manforter Str. 31	15	78	93	H	80%	19
			2323			**1815**

Bezogen auf das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I ist von 703 gleichzeitig anwesenden Personen auszugehen. Unter Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen ergeben sich 562 betroffene Personen.

Tabelle 4: Anzahl der gleichzeitig anwesenden Personen und Anzahl der betroffenen Personen im Ist-Zustand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I [50]

Objekt	Anzahl Personen Angestellte	Besucher	Gesamt	Faktor Schutzniveau N = niedrig / H = hoch		Anzahl betroffener Personen
Postverteilzentrum mit Postbank, Kleingewerbe	296	67	363	N	20%	290
Schulungszentrum Tertia-Gebäude	20	320	340	N	20%	272
			703			**562**

Prognose-Nullfall

Als ergänzende Beurteilungsgrundlage für die Abwägung wird eine Abschätzung der Personenzahlen im Untersuchungsraum des Seveso-Gutachtens vorgenommen, die sich bei einer bauli-

49 Vgl. TÜV Rheinland: Seveso-Betrachtung zum Bebauungsplan Nr. 243/, Köln, S. 41.
50 Vgl. TÜV Rheinland: Seveso-Betrachtung zum Bebauungsplan Nr. 243/, Köln, S. 43.

chen Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung ergeben können. Diese Betrachtung stellt im Gutachten jedoch lediglich eine Ergänzung ohne eine Untersuchungstiefe wie im Ist-Zustand und Prognose-Planfall dar und ist auf Grund des verfolgten konservativen Ansatzes nicht Grundlage der Beurteilung des Seveso-Gutachtens. Sie bezieht sich ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 243/I.

Im Prognose-Nullfall werden die nachfolgenden Grundstücke bzw. Gebäude im Untersuchungsraum betrachtet, auf bzw. in denen eine Veränderung in Form einer baulichen oder nutzungsbezogenen (Weiter-) Entwicklung zu erwarten bzw. aus anderen Gründen absehbar ist. Nachfolgend werden die danach möglichen baulichen Entwicklungen pauschaliert auf Basis von Ausnutzungskennziffern des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 114/74 beschrieben und entsprechend den Ansätzen des Seveso-Gutachtens eine Abschätzung der Personenzahlen vorgenommen.

- Das bestehende Bahnhofsgebäude soll infolge der Planfeststellung zum RRX durch einen Neubau ersetzt werden. Es wird von einer zukünftigen Geschossfläche von rd. 2.850 m² ausgegangen. Entsprechend dem Seveso-Gutachten wird von ca. 285 gleichzeitig anwesenden Personen ausgegangen.
- Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I ist im Planfall 0 nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 114/74 eine Gemeinbedarfsfläche überlagernd mit einem Kerngebiet (MK) mit einer GRZ von 1,0 sowie einer GFZ von 2,4 zulässig. Daraus ergibt sich eine zulässige Geschossfläche von rund 21.900 m². Es wird ein Nutzungsmix unterstellt, der den bisher vorhandenen Nutzungen entspricht. Der unterstellte Nutzungsmix umfasst Postlogistik, Büros (davon 25% mit hohem Publikumsverkehr), Bankdienstleistungen und Fortbildungseinrichtungen. Daraus kann eine Gesamtzahl von ca.1.440 gleichzeitig anwesenden Personen abgeleitet werden.
- Auf dem Grundstück der Deutschen Telekom ist nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 114/74 ebenfalls eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ und einer überlagernden Festsetzung eines Kerngebiets (MK) mit einer GRZ von 1,0 sowie einer GFZ von 2,4 zulässig. Daraus ergibt sich für die bisher ungenutzten Grundstücksteile eine zulässige Geschossfläche von rund 9.500 m². Es wird ein den bisher vorhandenen Nutzungen entsprechender Nutzungsmix von Büros und Fortbildungseinrichtungen unterstellt. Daraus kann eine Gesamtzahl von ca. 430 gleichzeitig anwesenden Personen abgeleitet werden.
- Für das unbebaute städtische Grundstück an der Heinrich-von-Stephan-Straße zwischen den Gebäuden der Deutschen Rentenversicherung und der Arbeitsagentur ist nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 122a/I ein Kerngebiet mit einer GRZ von 0,8 sowie einer GFZ von 2,4 zulässig. Daraus ergibt sich eine zulässige Geschossfläche von rund 1.640 m². Es wird ein im Kerngebiet zulässiger Nutzungsmix aus Einzelhandel im Erdgeschoss und Büros unterstellt. Daraus kann eine Gesamtzahl von ca. 275 gleichzeitig anwesenden Personen abgeleitet werden.

Aufgrund der möglichen baulichen Entwicklungen im Untersuchungsraum können sich auf den oben betrachteten Grundstücken im Prognose-Nullfall ohne Durchführung der Planung somit

insgesamt ca. 2.430 gleichzeitig anwesende 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.

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.

Festzuhalten ist aber, dass trotz der planungsrechtlichen Voraussetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht beliebig jegliche schutzbedürftige Nutzung angesiedelt werden kann, da in dem bestehenden Bebauungsplan die Seveso-Thematik noch nicht berücksichtigt worden ist.

Prognose-Planfall

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

Zu den geplanten Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I mit bis zu 36.000 m² Geschossfläche treten im südlichen Teil des Rahmenplans nochmals 18.600 m² 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 Bahnhofgebäudes. Somit ergibt sich in Summe der Planungen eine zusätzliche Geschossfläche von 57.450 m².

Tabelle 5: Geplante Nutzungen im Untersuchungsraum des Seveso-Gutachtens [51]

Geplante Nutzung	BGF (m²)
Bahnhofgebäude mit Reiseschalter, DB Service Store (Kiosk), Buchladen	569
Bahnhofgebäude mit Büro oder Dienstleitungen (1.-4-OG), Wartebereich RRX	2.276
Hotel (Hochbauabschnitt 1.1)	6.645
Sonstige Beherbergungsbetriebe (Hochbauabschnitt 1.2)	5.300
Sonstige Beherbergungsbetriebe (Hochbauabschnitt 3.2)	5.700
publikumsintensive Dienstleistung/Ärztehaus (Hochbauabschnitt 3.1)	4.500
Büros (Hochbauabschnitte 2.1 und 2.2)	8.355
Gastronomie (Hochbauabschnitte 2.1 und 2.2)	1.400
Einzelhandel (Hochbauabschnitte 2.1 bis 3.2)	1.600 (Verkaufsfläche)
Fitnessstudio (Hochbauabschnitte 1.2 oder 3.2)	2.500
Telekom Entwicklungsfläche	12.750
Telekom Entwicklungsfläche publikumsintensive DL	4.250
Telekom Gastronomie	200
Bürogebäude (städtisches Grundstück)	1.050
Bürogebäude (städtisches Grundstück) publikumsintensive DL	350

51 Vgl. TÜV Rheinland: Seveso-Betrachtung zum Bebauungsplan Nr. 243/, Köln, S. 42.

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.

Tabelle 6: ***Anzahl der gleichzeitig anwesenden Personen und Anzahl der betroffenen Personen im Ist-Zustand im Untersuchungsraum des Seveso-Gutachtens*** [52]

Objekt	Anzahl Personen			Faktor Schutzniveau N = niedrig / H = hoch		Anzahl betroffe-ner Personen
	Angestellte	Besucher	Gesamt			
Bahnhofgebäude mit Wartebereich Heinrich-von-Stephan-Str. 1	86	199	285	H	80%	57
Bürogebäude WGL Heinrich-von-Stephan-Str. 6	80	100	180	N	20%	144
Einzelhandel und einzelhandelsähnliche Nutzungen Heinrich-von-Stephan-Str. 6	19	89	108	N	20%	86
Jobcenter AGL Heinrich-von-Stephan-Str. 6a	121	310	431	N	20%	345
Hotel (Hochbauabschnitt 1.1)	33	284	317	H	80%	63
Sonstige Beherbergungsbetriebe (Hochbauabschitt 1.2)	5	147	152	H	80%	30
Sonstige Beherbergungsbetriebe (Hochbauabschitt 3.2)	5	174	179	H	80%	36
publikumsintensive Dienstleistung/Ärztehaus (Hochbauabschitt 3.1)	113	191	304	H	80%	61
Büros (Hochbauabschitte 2.1 und 2.2)	239	48	287	H	80%	57
Gastronomie (Hochbauabschitte 2.1 und 2.2)	40	476	516	H	80%	103
Einzelhandel (Hochbauabschitte 2.1 bis 3.2)	32	640	672	H	80%	134
Fitnessstudio (Hochbauabschitte 1.2 oder 3.2)	5	400	405	H	80%	81
Technikgebäude Telekom Heinrich-von-Stephan-Str. 10	8	0	8	N	20%	6
Telekom Entwicklungsfläche	364	73	437	H	80%	87
Telekom Entwicklungsfläche publikumsintensive Dienstleistungen	106	181	287	H	80%	57
Telekom Gastronomie	6	114	120	H	80%	24
Arbeitsagentur AGL Heinrich-von-Stephan-Str. 16-20	90	207	297	N	20%	238
Bürogebäude (städtisches Grundstück)	39	21	60	H	80%	12
Deutsche Rentenversicherung Heinrich-von-Stephan-Str. 24	80	130	210	N	20%	168
Hotel Ibis Manforter Str. 29	7	123	130	N	20%	104
Hotel positive Bauvoranfrage Manforter Str. 31	15	78	93	H	80%	19
			5478			**1914**

Bezogen auf das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I ist im Planfall von 2.832 gleichzeitig anwesenden Personen auszugehen. Unter Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen ergeben sich 566 betroffene Personen.

52 Vgl. TÜV Rheinland: Seveso-Betrachtung zum Bebauungsplan Nr. 243/I, Köln, S. 42.

Tabelle 7: ***Anzahl der gleichzeitig anwesenden Personen und Anzahl der betroffenen Personen im Ist-Zustand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I*** [53]

Objekt	Anzahl Personen Angestellte	Besucher	Gesamt	Faktor Schutzniveau N = niedrig / H = hoch		Anzahl betroffener Personen
Hotel (Hochbauabschnitt 1.1)	33	284	317	H	80%	63
Sonstige Beherbergungsbetriebe (Hochbauabschitt 1.2)	5	147	152	H	80%	30
Sonstige Beherbergungsbetriebe (Hochbauabschitt 3.2)	5	174	179	H	80%	36
publikumsintensive Dienstleistung/Ärztehaus (Hochbauabschitt 3.1)	113	191	304	H	80%	61
Büros (Hochbauabschitte 2.1 und 2.2)	239	48	287	H	80%	57
Gastronomie (Hochbauabschitte 2.1 und 2.2)	40	476	516	H	80%	103
Einzelhandel (Hochbauabschitte 2.1 bis 3.2)	32	640	672	H	80%	134
Fitnessstudio (Hochbauabschitte 1.2 oder 3.2)	5	400	405	H	80%	81
			2832			**566**

Für die Plan-Situation wird zugrunde gelegt, dass die geplanten neuen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei einer Realisierung über eine Umsetzung der Festsetzungen und 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.

Tabelle 8: ***Vergleich der gleichzeitig anwesenden Personen und Anzahl der betroffenen Personen im Ist-Zustand und im Prognose-Planfall im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I*** [54]

	Anzahl von anwesenden Personen	Anzahl von betroffenen Personen
Ist-Situation	703	562
Plan-Situation	2832	566 (↗)

Eine Betrachtung des Europarings (> 10.000 Pkw in 24 Stunden) erfolgte lediglich für den geplanten Knotenpunkt, da nicht der Europaring an sich überplant wird, sondern lediglich die erschließende, verkehrslenkende Maßnahme. Maßgeblich ist, dass es sich bei der Erhöhung des Verkehrs um einen Binnenverkehr aus der oder in die Planfläche (Quell- und Zielverkehr) han-

53 Vgl. TÜV Rheinland: Seveso-Betrachtung zum Bebauungsplan Nr. 243/I, Köln, S. 43.

54 Vgl. TÜV Rheinland: Seveso-Betrachtung zum Bebauungsplan Nr. 243/I, Köln, S. 43.

delt, d. h. es handelt sich um dieselben Personen, die bereits bei der Beurteilung der Nutzungen berücksichtigt wurden.

Bezüglich des Aufenthalts von Personen im Freien ist ebenfalls festzuhalten, dass die durch das Quartier angezogenen Nutzer und Passanten bereits über die gebäudebezogenen Nutzungen in die Seveso-Betrachtung eingestellt wurden. Freiraumangebote mit einem gezielten erweiterten Adressatenkreis werden nicht geschaffen.

In der zentralen Achse oder am Gebietsrand werden Fußgänger- und Radverkehre auftreten, die nicht planbedingt sind und die von den vorgesehenen Maßnahmen (Aufsuchen von Gebäuden) profitieren können. Diese Verkehre sind nicht als wichtige Verkehrswege im Sinne des § 50 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu werten. Auch entsteht dadurch nicht ein öffentlich genutztes Gebiet i. S. d. § 50 Abs. 1 BImSchG. Unter letzterem Begriff werden in Rechtsprechung und Literatur in erster Linie Flächen subsumiert, die kraft ihrer rechtlichen Bestimmung oder tatsächlichen Nutzung in besonderem Maße öffentlichen Zwecken dienen, bei denen die Nutzung durch die Öffentlichkeit über eine bloße Zufallsnutzung hinausgehen (vgl. Schoen, in Landmann/Rohmer, BImSchG, § 50 Rn. 107). Davon ist die Zweckbestimmung und zu erwartende Nutzungssituation im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans durchaus zu unterscheiden, weil sie nicht auf eine eigenständige Nutzung durch eine (abgrenzbare) Öffentlichkeit ausgerichtet ist.

Beim Seveso-Gutachten handelt es sich auf der Ebene des Bebauungsplan-Verfahrens um einen Risikovergleich der Ausgangssituation gegenüber der geplanten Situation. In der Ist-Situation erreichen Fußgänger im Ereignisfall ausschließlich Gebäude mit einem niedrigen Schutzniveau (z. B. Gebäude, in denen Lüftungsanlagen nicht automatisch abgestellt werden). In der zentralen Mitte des Gebietes können Personen Gebäude möglicherweise nur mit Verzögerung erreichen, da das dort befindliche eigentliche Postgelände mit dem Postverteilzentrum eingezäunt ist. Hingegen können in der Plan-Situation Fußgänger insbesondere im zentralen Teil des Plangebietes Gebäude mit einem hohen Schutzniveau (u. A. automatisch abgestellte Lüftungsanlagen, entriegelte Eingangstüren, organisatorische Schutzmaßnahmen greifen aufgrund objektbezogener Alarmierung) erreichen. Die Zahl möglicher Gebäudezugänge erhöht sich deutlich. Insgesamt führt dies im Risikovergleich zu einer verbesserten Lage in der Plan Situation.

Es ist festzuhalten, dass durch die vorliegende Planung keine wesentliche Veränderung der Wegebeziehungen des Durchgangsverkehrs erfolgt. Darüber hinaus ist die Betrachtung von gesamtstädtischen Fußwegebeziehungen und die Risikobetrachtung dieser nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.

Eine Erhöhung des Durchgangsverkehrs und eine damit verbundene Erhöhung von betroffenen Personen sind mit der geplanten Maßnahme nicht verbunden.

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 historisch gewachsenen bestehenden Gemengelage im direkten Umfeld des CHEMPARK Leverkusen zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und den Betriebsbereichen 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 erfolgt eine Minimierung des Risikos bereits durch die Steuerung der Art der baulichen Nutzung. Art und Umfang der sensiblen Nutzungen werden – unter Berücksichtigung der angestrebten Belebung des Quartiers – 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 Nahversorgung 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 bei allen Vorhaben nachfolgende 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:

- Installation von Warnanlagen in Gebäuden, die durch die Feuerwehr Leverkusen zeitgleich mit den Sirenen angesteuert werden können.
- Installation von Gaswarnanlagen für relevante Einzelstoffe, soweit nach Einzelfallprüfung im Rahmen des objektbezogenen Seveso-Schutzkonzeptes erforderlich.
- Automatische Auslösung einer optischen Alarmierung, akustischen Alarmierung oder Sprachalarmierung in Gebäuden und Tiefgaragen.
- Sprachalarmierung außerhalb von Gebäuden.
- Automatisches Abschalten von Lüftungsanlagen und Schließen von Lüftungsklappen.
- Automatisches Abschalten von Aufzügen.

- Installation von dichten Türen, die den Abschluss von Schutzraumgruppen bilden. Werden Zwangslüftungen eingebaut, sind diese verschließbar auszuführen.
- Information als Beilage zu Mietverträgen.
- Erstellung von Betriebs- bzw. Verhaltensanweisungen für Mitarbeiter.
- Unterweisung bzw. Schulung von Mitarbeitern.
- Information und Einweisung von Personen, die nicht wiederkehrend unterwiesen bzw. geschult werden.
- Betreuung von Besuchern des Hotels bzw. der sonstigen Beherbergungsbetriebe durch die geschulten Mitarbeiter.
- Maßnahmen zur Information der Besucher des Hotels bzw. der sonstigen Beherbergungsbetriebe, z. B. durch Informationsbroschüren oder Aushänge in den Beherbergungsräumen.
- Erstellen und Aushängen von Störfall- und Alarm-Plänen
- Festlegung von gebäudezugehörigen Schutzraumgruppen.

Die Konkretisierung der Schutzkonzepte auf Ebene der Vorhabenzulassung ist notwendig und vertretbar, da die Ausgestaltung der Maßnahmen die konkreten hochbaulichen Gegebenheiten berücksichtigt und die Erstellung/Umsetzung der Schutzkonzepte sowie das Führen und Vorhalten von Nachweisen zur Einhaltung zusätzlich über den Durchführungsvertrag gesichert ist.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, wenn durch ein Sachverständigengutachten nach § 29 b BImSchG nachgewiesen wird, dass auch ohne einzelne Maßnahmen oder mit anderen Maßnahmen ein ausreichender Schutz für das Vorhaben sichergestellt ist und sich keine Risikoerhöhung bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt. Beispielsweise die Prüfung der Erforderlichkeit der Gaswarnanlage für relevante Einzelstoffe als Einzelfallprüfung ist hierbei vertretbar, da unterschiedliche Betroffenheiten der Gebäudekörper durch Abschirmungen vorliegen und eine allgemeingültige Aussage für das gesamte Plangebiet nicht getroffen werden kann.

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

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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ liegt innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands zum CHEMPARK Leverkusen und dort in der Planungszone 2 des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes. Eine Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen in Planungs-

zone 2 wie in der vorliegenden Planung vorgesehen 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.

Zur angedachten Entwicklung des ehemaligen Postgeländes an der Heinrich-von-Stephan-Straße werden u. a. folgende sozioökonomische Faktoren in Form städtebaulicher Belange benannt, die auf der Grundlage des Belangekatalogs des § 1 Abs. 6 BauGB beruhen[55]:

- Das Zentrum Wiesdorf soll als Stadtzentrum gestärkt und der Stadtteil in sozialer Hinsicht stabilisiert werden. Dazu wurde das Integrierte Handlungskonzept Leverkusen-Wiesdorf (InHK 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, soll 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.

Städtebauliche und sozioökonomische Faktoren im Hinblick auf die Situation um den CHEMPARK finden sich im gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen[56] wieder. Wenn auch das hier zu betrachtende Vorhaben zur Revitalisierung des ehemaligen Postgeländes nicht explizit im gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen auf Grund einer späteren Planung aufgeführt ist, so sprechen diese städtebaulichen Belange für die angedachte Planung.

Das Ergebnis der Risikobetrachtung hinsichtlich der Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I zeigt, dass sich die Zahl der betroffenen Personen

55 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, S.18 ff.

56 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.

(Grad der Betroffenheit) in der Plan-Situation gegenüber der Ist-Situation nahezu gleich verhält.[57] Grundlage ist, dass für Bestandsgebäude im Wesentlichen keine Seveso-Schutzkonzepte vorliegen und lediglich ein Grundschutz für den Fall eines Seveso-Störfalles vorhanden ist. Dies führt zu einem niedrigen Schutzniveau. Die geplanten, neuen Nutzungen im Bereich des Bebauungsplans werden dagegen – aufgrund der verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans – bei einer Realisierung über objektbezogene Seveso-Schutzkonzepte und damit über weitreichende Schutzmaßnahmen verfügen. Die Ansiedlung der Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I ist somit unter Einhaltung der genannten städtebaulichen und sozioökonomischen Faktoren und der nahezu gleichbleibenden Zahl der betroffenen Personen grundsätzlich möglich und städtebaulich gewollt.

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.

57 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.

TEIL B – UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I

Ziel und Zweck der Planung ist die Entwicklung des Vorhabengrundstücks als ein wesentlicher Teil eines neu entstehenden und hochwertigen, überwiegend durch Büros, Dienstleistungs- und Beherbergungsbetriebe geprägten Quartiers in direkter Umgebung des Bahnhofs Leverkusen-Mitte. Auf dem Vorhabengrundstück soll ein Quartier entstehen, welches sich in seiner städtebaulichen Struktur, im Maßstab und seiner Höhenentwicklung in das Stadtgefüge des Mittelzentrums Leverkusen einfügt.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Die Umnutzung und Revitalisierung des nördlichen Teils des Postgeländes.
- Die Schaffung eines hochwertigen, überwiegend durch Büros und Dienstleistungen geprägten Quartiers.
- Die Entwicklung eines attraktiven Eingangsbereichs zum neuen Quartier mit einer Platzfläche und einer hohen Freiraumqualität.
- Die Schaffung eines vom motorisierten Verkehr freien städtischen Raumes im Quartiersinneren mit hoher Aufenthalts- und Gestaltqualität.
- Die Schaffung einer neuen leistungsfähigen Anbindung des Postgeländes und der Heinrich-von-Stephan-Straße an die B8.
- Die Sicherung einer hochwertigen, für das Quartier identitätsstiftenden Architektursprache (einschließlich Fassadengestaltung, Fassadenbegrünung, Werbeanlagen usw.).
- Die Übernahme der fachplanerischen Festlegungen der Planfeststellung zum RRX-Konzept in den Bebauungsplan hinsichtlich der Verlegung der Heinrich-von-Stephan-Straße einschließlich eines neu zu schaffenden Kreisverkehrsplatzes im Nordosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I.

Beschreibung der Festsetzungen

Die Ziele der Planung werden insbesondere durch folgende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert:

- Festsetzungen zum Vorhaben sowie zur Art der baulichen Nutzung als „Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier“.
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, unter Berücksichtigung der Versiegelung und Vornutzung, Mindest- und Maximalhöhen sowie überbaubare Grundstücksflächen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Die zulässige Geschossfläche (GF) wird mit insgesamt 36.000 m² festge-

setzt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept mit überwiegend 26 m bis 28 m festgesetzt und ermöglicht die Ausbildung einer städtebaulichen Dominante im Nordosten des „Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartiers“ mit einer maximalen Höhe von ca. 56 m.

- Festsetzungen von Verkehrsflächen: Innerhalb der festgesetzten, allesamt in städtischem Eigentum befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen, die mit dem Hinweis Verkehrsgrün versehen sind, werden bestehende Gehölzstrukturen soweit möglich erhalten.
- Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Begrünung, insbesondere anteilige Grundstücks-, Dach- und Fassadenbegrünung.
- Festsetzungen von Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passive Lärmschutzmaßnahmen, Vorkehrungen gegen Erschütterungen, Berücksichtigung von Mindestabständen aufgrund elektromagnetischer Strahlung sowie Vorkehrungen zum Schutz vor Folgen von Störfällen).
- Klarstellende Festsetzungen zu Abstandsflächen von 0,2 h bzw. mindestens 3,0 m.
- Festsetzungen zu Geh- und Fahrrechten, insbesondere zur Gewährleistung einer öffentlichen Nutzung der in der Mitte des „Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartiers“ vorgesehenen Platzflächen sowie zur Anbindung dieser an den bestehenden Fuß- und Radweg entlang des Europarings/B8.
- Gestalterische/bauordnungsrechtliche Festsetzungen insbesondere zu Werbeanlagen und Stellplätzen.
- Festsetzung von Baustufen bzw. Bauzwischenständen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des länger andauernden Realisierungszeitraums.

Standort des geplanten Vorhabens

Das Postgelände in Leverkusen-Wiesdorf präsentiert sich heute 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 auf dem Areal 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.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I hat eine Größe von ca. 2,25 ha. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

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

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I findet keine erstmalige Inanspruchnahme von Flächen statt. Flächen, die vormals als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ überlagert mit einem Kerngebiet (MK) festgesetzt waren, werden nun überwiegend als „Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier“ mit einer GRZ von 1,0 festgesetzt, weshalb weiterhin eine vollständige Versiegelung zulässig ist.

Die zulässige Versiegelung wird allerdings durch Festsetzungen zur Begrünung des Stadtplatzes bzw. zur Dachbegrünung teilweise kompensiert. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Böschung östlich angrenzend an den Europaring/B8 wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht mehr gesondert als Verkehrsgrünfläche festgesetzt, sondern ist Bestandteil der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, da innerhalb dieser die Anlage von Böschungen und Straßenbegleitgrün allgemein zulässig ist. Die Böschungsfläche wird durch die Errichtung der Planstraße und der Fuß- und Radwegebrücke teilweise reduziert.

Die im „Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier“ zulässige Geschossfläche ist auf insgesamt maximal 36.000 m^2 begrenzt. Darüber hinaus erfolgt eine Beschränkung der jeweils zulässigen Geschossflächen der zulässigen Einzelnutzungen. Die Addition der Geschossflächen der Einzelnutzungen übersteigt in Summe die festgesetzten 36.000 m^2 Gesamtgeschossfläche. Dies dient der Flexibilität in der Nutzungsverteilung bei Einhaltung des angestrebten Nutzungsmix durch definierte maximale Geschossflächen einzelner Nutzungen. Aus den festgesetzten Maximalwerten der jeweiligen Nutzungen ergeben sich die der Verkehrs- sowie der Seveso-Untersuchung jeweils zugrundliegenden Worst-Case-Annahmen für die Nutzungsverteilung sowie die entsprechenden Nutzerzahlen. Dabei wird in den Gutachten die für den jeweiligen Untersuchungsgegenstand ungünstigste Nutzungsverteilung zugrunde gelegt, sodass sich die Verteilung der Nutzungen nach ihrer Geschossfläche in den Gutachten unterscheidet.

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 so weit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf alle 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.

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation, wie auch der sich anschließenden Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung sowie der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen, erfolgt zunächst schutzgutbezogen und vorrangig verbal-deskriptiv unter Berücksichtigung der aus dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) sowie der aus weiteren Fachgesetzen auf Bundes- und Landesebene ableitbaren Umweltschutzziele. Grundlage ist dabei die Gegenüberstellung des ökologischen Ist-Zustandes des Plangebiets, des planungsrechtlich zulässigen Voreingriffszustandes sowie des Zustandes nach Durchführung der Planung.

Soweit zu den Schutzgütern Fachgutachten erstellt wurden, werden diese im Folgenden bezeichnet.

1.2.1 Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele

§ 1 BNatSchG[58]/§10 LNatSchG	**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.**
§ 14ff. BNatSchG	**Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.**

Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 114/74 und der vorhandenen Bebauung und Versiegelung bestehen bereits umfangreiche Vorbelastungen für die Schutzgüter.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-deskriptiv sowie durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Biotopwertpunkten nach dem Verfahren zur Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW.

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

Der Landschaftsplan der Stadt Leverkusen von 1987 sowie der in Neuaufstellung befindliche Landschaftsplan enthalten keine für das Plangebiet relevanten Zielaussagen, da diese sich nur auf den Außenbereich der Stadt Leverkusen beziehen.

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.**

58 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).

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

1.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	**Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt.**
§ 44 ff. BNatSchG	**Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen.**
§ 19 BNatSchG	**Umweltschäden.**

Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 243/I wurde unter Berücksichtigung der VV-Artenschutz[59] sowie des Methodenhandbuchs zur Artenschutzprüfung in NRW[60] eine Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I)[61] und der Stufe II (ASP II)[62] durchgeführt. Hinsichtlich der Brutvögel erfolgte eine Nachkartierung im Frühjahr 2020.[63] Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans liegen vollständig innerhalb des Untersuchungsgebiets, sodass die Erfassungen zum Bebauungsplan Nr. 243/I auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I heranzuziehen sind.

Das Untersuchungsgebiet der ASP I wird im Westen vom Europaring/B8 bzw. der City C, im Norden durch die Grenze zum WGL-/AGL-Grundstück, im Osten durch die Heinrich-von-Stephan-Straße und im Süden durch die Grundstücksgrenzen zur Arbeitsagentur und der Deutschen Rentenversicherung begrenzt. Die Untersuchung der ASP II umfasst die Flächen des Postgeländes sowie die Grundstücksflächen der Deutschen Telekom AG und das unmittelbare Umfeld.

---

59 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.

60 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.

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

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

63 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.

Die ASP I beinhaltet eine überschlägige Prognose, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf planungsrelevante Arten auftreten können. Hierfür wurden folgende Begehungen durchgeführt:

- Ortsbegehung mit Gebäudekontrolle am 09.04.2019: Begutachtung im engeren Plangebiet (östlich der Böschungen des Europarings) (Sichtkontrolle) auf Hinweise zur Besiedlung durch Fledermäuse und Gebäudebrüter sowie Suche nach Nistmöglichkeiten und potenziellen Fledermausquartieren.
- Ortsbegehung am 20.08.2019: Begutachtung des erweiterten Untersuchungsgebietes entlang des Europarings. Kontrolle der Bäume mittels Fernglas auf Nester, Baumhöhlen, Kontrolle der Sträucher auf Nester.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der ASP I wurde im Weiteren eine Artenschutzprüfung Stufe II erstellt, da die Planung den Rückbau von Gebäuden im Bereich der baulich genutzten Grundstücke erfordert. Daher wurden in der ASP II vertiefende Untersuchungen zu Fledermäusen und Gebäudebrütern durchgeführt, da diese von der Planumsetzung betroffen sein könnten. Der Untersuchungsumfang beinhaltet:

- 4 Beobachtungen an Bestandsgebäuden zwischen Mai und August 2019 auf Fledermäuse mittels Ausflugbeobachtungen durch Sicht und Ultraschalldetektoren, Rufaufnahmen. Gleichzeitige Erfassung des Vorkommens gebäudebewohnender Vogelarten während der Ausflugbeobachtungen in der frühen Dämmerung.
- Ortsbegehung am 03.12.2019: Kontrolle der Bäume nach Laubabfall mittels Fernglas auf Nester, Baumhöhlen, Kontrolle der Sträucher auf Nester.
- Brutvogelkartierung der Gehölze zwischen März und Mai 2020 (5 Termine), insbesondere hinsichtlich eines theoretischen Vorkommens der planungsrelevanten Arten Bluthänfling und Girlitz.
- Vertiefende Art-für-Art-Betrachtung.
- Konzeption von Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).

§ 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.**
§ 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[64]	**Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen; Möglichkeiten der Innenentwicklung.**

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen in Anspruch genommen.

Die Ermittlung und Bewertung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden erfolgen verbal-deskriptiv.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	**Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Fläche und Boden.**
§ 1 BBodSchG[65]/§ 1 BBodSchV[66]	**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, Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation für das Schutzgut Boden, insbesondere für die natürlichen Bodenfunktionen, erfolgt verbal-deskriptiv. Hierbei werden die Ergebnisse einer im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Bodenuntersuchung[67] für altlastenverdächtige Flächen berücksichtigt. Zur Erkundung der Bodenverhältnisse wurden 15 Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von 5,0 m unter Geländeoberkante durchgeführt. Zur abfalltechnischen Einordnung wurden Mischproben gebildet, die auf die Parameter-Liste gemäß LAGA, Verwertung mineralischer Reststoffe/Abfälle TR Boden 2004 Tab. II 1.2-2 und Tab. II 1.2-5 untersucht wurden. Ebenso erfolgte eine Untersuchung auf Barium.

Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

1.2.4 Schutzgut Wasser

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und e) BauGB	**Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser.**
§ 1 WHG[68]/LWG NRW[69]	**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 erfolgt verbal-deskriptiv, insbesondere für die Wasserhaushaltsfunktionen.

---

64 Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz).

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

66 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

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

68 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz).

69 Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz).

Die zur vorliegenden Planung angefertigte Bodenuntersuchung nimmt Aussagen zum Schutzgut Wasser vor (vgl. Kap. B 1.2.3).

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.**

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung der geplanten Entwässerung insbesondere bezüglich des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Regenwasser.

Es wurde ein Überflutungsnachweis[70] zur Bemessung der Entwässerungsanlagen bei Starkregenereignissen (100-jährliches Ereignis) erstellt. Das Ergebnis wird im Umweltbericht dargestellt.

§ 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.

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 das Schutzgut Klima und Luft und die Umweltschutzziele erfolgt verbal-deskriptiv. Dabei wird auch die Klimafolgenanpassung berücksichtigt.

Der Luftreinhalteplan[71] der Stadt Leverkusen, das integrierte Klimaschutzkonzept sowie das Klimaanpassungskonzept für die Stadt Leverkusen werden im Umweltbericht herangezogen.

---

70 ISAPLAN (17.08.2022): BP V 36/1 „Wiesdorf – westl. Heinrich-von-Stephan-Str./nördliches Postgelände“ in Leverkusen – Bericht zur Überflutungsprüfung, Leverkusen.

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

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 Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungseignung erfolgt verbal-deskriptiv auf Grundlage der örtlichen Bestandsaufnahme.

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

<u>Lärm</u>

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Lärmgutachten[73] erstellt. Gegenstände des Lärmgutachtens sind insbesondere:

- Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Verkehrslärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr im Plangebiet.
- Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet und der Umgebung, u. a.:
  - Tiefgaragen-Zufahrten im geplanten „Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier“,
  - Tiefgaragen-Zufahrten der City C,
  - südlich und westlich gelegene gewerbliche und industrielle Nutzungen einschließlich CHEMPARK Leverkusen, Kronos Titan, usw.
- Verkehrslärmveränderungen in der Umgebung.

---

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

73 ACCON (18.08.2022): Schalltechnisches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I ,,Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“, Köln.

- Erarbeitung von Schallschutzmaßnahmen.

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Erschütterungsgutachten[74] zur Ermittlung der Auswirkungen der angrenzenden Bahnstrecken 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).

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 wurden nicht als erforderlich angesehen.[75] Der Belang wird im Rahmen des Schutzguts Klima und Luft verbal-deskriptiv betrachtet.

Hinsichtlich gewerblicher Luftschadstoffe wurde gutachterlich überprüft, ob die zulässigen Gebäudehöhen einen Einfluss auf die Ableithöhen der Emissionsquellen im CHEMPARK haben.[76]

Lärm- und Staubemissionen

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 Bauphasen erfolgt, ist für die jeweiligen Zeiträume mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

Elektromagnetische Strahlung

Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Fernmeldeturm auf dem Grundstück der Deutschen Telekom. Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wurde geprüft, welche Anforderungen die geplante Bebauung in Bezug auf den Fernmeldeturm erfüllen muss und zwischenzeitlich auf Basis einer aktualisierten Standortbescheinigung ermittelt. 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. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt in diesem Bereich keine oberirdischen Gebäude zu. Weitergehende Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

---

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

75 Stellungnahme des Fachbereichs 32 vom 23.12.2019.

76 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[77]	**Schutz, Erhalt und Pflege von (Boden-)Denkmälern.**

Angaben zu denkmalgeschützten Anlagen/Grabungsschutz-/Denkmalschutzgebieten im Plangebiet liegen vor.[78] Im Plangebiet befinden sich keine zu berücksichtigenden Objekte.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I umfasst keine denkmalgeschützten Gebäude.

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).

Die Anforderungen des Denkmalschutzes wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Die Beschreibung und Bewertung der möglichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter erfolgen verbal-deskriptiv.

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[79]/§ 1 GEG[80]	**Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung und Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien.**

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

Zum geplanten Vorhaben wurde ein Energiekonzept[81] erstellt. Die energetischen Bedarfe wurden für die Neubauten des Vorhabens über drei Bauabschnitte im Rahmen des Energiekonzeptes ermittelt. Basierend auf den ermittelten Energiebedarfen wurden die drei Varianten der

77 Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz).
78 Bezirksregierung Düsseldorf (07.11.2019): Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes/Luftbildauswertung: Leverkusen, Bebauungsplans 243-I/Postgelände, Düsseldorf.
79 Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz).
80 Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz).
81 Drees & Sommer SE (25.02.2022): Kurzkonzept Energieversorgung Postgelände Leverkusen, Köln.

Wärme- und Kälteversorgung energetisch und ökologisch für die Betriebsphase bewertet sowie wirtschaftlich abgeschätzt. Die Potentiale zur regenerativen Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern im Plangebiet wurden unter Berücksichtigung der Flächenrestriktionen u. a. durch technische Anlagen überschlägig berechnet und im Ergebnis ein Mindestanteil von 25 % der Bruttodachfläche festgelegt.

1.2.10 Auswirkungen durch Abfälle

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

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

Die Auswirkungen auf die im Zusammenhang mit dem Abbruch von Gebäuden oder Eingriffen in den Boden anfallenden abfallrechtlich relevanten Massen unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorliegenden Altablagerung werden verbal-deskriptiv beschrieben und bewertet. Zur abfalltechnischen Einstufung wird die zur vorliegenden Planung angefertigte Bodenuntersuchung herangezogen, siehe unter Schutzgut Boden (vgl. Kap. B 1.2.3).

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 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[82] für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Art. 12 Seveso-II-Richtlinie[83] erarbeiten lassen. Dieses wurde am 14.09.2015 durch den Rat der Stadt Leverkusen als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen (Vorlage Nr. 2015/0666). In einem ersten Schritt wurden darin die angemessenen Sicherheitsabstände zu den Störfallbetrieben bzw. den Betriebsbereichen auf Grundlage des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung von schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der

82 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.

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

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.

Zum Bebauungsplan wurde ein Seveso-Gutachten[84] erarbeitet, in dem die Vereinbarkeit der Planung mit den Anforderungen des § 50 BImSchG und dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept bewertet wird.

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 ergibt.

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.

2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Im Folgenden erfolgt jeweils eine schutzgutbezogene Betrachtung für das Plangebiet und dessen relevante Umgebung/Wirkraum bezogen auf den derzeitigen Umweltzustand als Basisszenario.

84 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.

2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Pflanzen/Biotope/Vegetation

Große Teile des Plangebiets sind versiegelt und geprägt durch die bestehende ein- bis fünfgeschossige Bebauung. Die unbebauten Bereiche sind größtenteils versiegelt und werden insbesondere als Lade- und Parkplatzflächen der ansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe genutzt. An der östlichen, westlichen (östlich der Böschungen zum Europaring/B8) und nördlichen Grenze des Vorhabengrundstücks 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. An der westlichen Grenze zum Europaring/B8 befinden sich straßenbegleitende Gehölzbestände – auf Höhe der Musikschule meist Ahorn mit dichtem Unterwuchs und um die Zufahrt des Parkhauses zur City C/Sparkasse u. a. Eiche, Ahorn und dichtes Strauchwerk.

Gefährdete oder besonders geschützte Pflanzenarten[85] oder schutzwürdige Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Tiere und Habitate

Aufgrund der Biotopstruktur im Plangebiet können insbesondere Fledermäuse und Vögel vorkommen. Anhand einer Artenschutzuntersuchung wurde das Artenspektrum ermittelt.

<u>Fledermäuse</u>

Im Plangebiet konnte die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) nachgewiesen werden[86]. Es erfolgten keine direkten Nachweise ausfliegender Fledermäuse aus den beobachteten Gebäuden. Aufgrund möglicher häufiger Quartierswechsel von Fledermäusen kann eine Besiedlung der im Bestand vorhandenen Gebäude jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

<u>Vögel</u>

Bei der Kontrolle der Gehölze im Bereich des Postgeländes wurden keine Baumhöhlen gefunden und es wurden keine Nachweise von Nestern oder Vogelhorsten für planungsrelevante Arten erbracht[87]. Es bestehen Nistplatzangebote für ubiquitäre Vogelarten, wie Amsel, Rotkehlchen. Diese wurden im Plangebiet als Nahrungsgäste beobachtet.

Grundsätzlich sind im Plangebiet Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, z. B. Mauersegler und Haussperling, in den Nischen an Fassaden von Gebäuden (Postgebäude, Telekomgebäude,

---

85 Faunistik und Umweltplanung – Mechtild Höller (30.09.2019): Bebauungsplanverfahren Heinrich-von-Stephan-Straße in Leverkusen – hier: Artenschutzprüfung Stufe I bzgl. planungsrelevanter Arten – ergänzt; Leverkusen, S. 3.

86 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. 3.

87 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.

Attiken der Waschstraße) sowie für besonders geschützte Arten, insbesondere Girlitz und Bluthänfling, in den Gehölzen vorhanden.

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.[88] 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. [89] Insb. Nachweise von Girlitz und Bluthänfling gelangen nicht. Gemäß der Brutvogelkartierung gilt die Brut von Gartenbaumläufern im Plangebiet als sicher. Die Brut von Buchfink und Eichelhäher im Plangebiet gilt als möglich. Darüber hinaus sind Bruten mehrerer weiterer heimischer Singvogelarten, wie Amsel, Blaumeise und Zaunkönig, wahrscheinlich.[90]

2.1.2 Schutzgut Fläche und Boden

Flächennutzung/Versiegelung

Das Plangebiet liegt in Innenstadtlage in Wiesdorf und wird durch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere ein Postverteilerzentrum/DHL, genutzt (vgl. Kap. A 6.1, Kap. B 2.1.1). Lediglich die Flächen in Randbereichen (Straßenböschungen mit Gehölzbestand, Straßenbegleitgrün) sind nicht bebaut bzw. überbaut und weisen einen Bodenanschluss auf. Im Plangebiet sind weitgehend versiegelte Flächen mit den damit verbundenen großflächigen Eingriffen in Grund und Boden vorhanden. Die Erfüllung oder teilweise Erfüllung der Bodenfunktionen ist nur noch auf untergeordneten Teilflächen mit offenem Bodenanschluss vorzufinden. Insgesamt ist das Plangebiet durch die Vornutzung (Versieglung/Bebauung) als vorbelastet einzustufen.

88 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.

89 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.

90 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. 4.

Naturräumliche Gliederung, Relief, Geologie und Bodenverhältnisse[91]

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.

Der Schichtaufbau im Bereich des Baugebietes stellt sich wie folgt dar: Unter der versiegelten Oberfläche mit Verbundsteinpflaster auf dem Vorhabengrundstück sind Auffüllungen zwischen 1,8 m bis 3,7 m, bestehend aus Wechsellagerungen von Sand und Schluss mit Bauschutt, Schotter, Schlacke, Holz und Pflanzenresten, vorhanden. Darunter befinden sich bis maximal 4,5 m unter Geländeoberkante sandiger und schwach kiesiger Hochflutlehm bzw. z. T. tonige Sandschichten bis zum Lehm. Darunter sind die überwiegend sandig-kiesigen Sedimente der Niederterrasse vorzufinden. Zum Zeitpunkt der Rammkernsondierungen wurde kein Grundwasser angetroffen.

Die mittlere Geländehöhe im Plangebiet bzw. des Vorhabengrundstücks 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.

Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

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

Bodenbelastungen

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Bereich der im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen geführten Altablagerung „SW 2111 – Geländeauffüllung Busbahnhof/Heinrich-von-Stephan-Straße“ wurden zur Erkundung und Bewertung potentieller Bodenverunreinigungen im Dezember 2019 gezielte 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.

91 GFM Umwelttechnik (10.01.2020): Bodenuntersuchung zum B-Plan „Entwicklung Postgelände“ in Leverkusen-Wiesdorf; Wesseling, S. 3 ff.

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

Die zur Bewertung herangezogenen Prüfwerte des Bundes – Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, 1999) für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Nutzungsszenario „Industrie und Gewerbe“) werden ausnahmslos unterschritten. Eine potentielle Gefährdung des Menschen (über den Wirkungspfad Boden-Mensch) ist bei den derzeitigen Verhältnissen somit nicht zu besorgen. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wird aufgrund der zum Zeitpunkt der Untersuchungen vorhandenen Versiegelung und Bebauung ein Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser wirksam unterbunden. Aufgrund der die Auffüllungen unterlagernden, gering durchlässigen lehmigen Hochflutablagerungen und des Grundwasserflurabstandes von mehr al 10 m kann zudem eine Grundwassergefährdung ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Es sind zwei Blindgängerverdachtspunkte bekannt, die durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst überprüft wurden. Kampfmittel wurde dabei nicht vorgefunden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass weitere Kampfmittel vorhanden sind.[92] Weiterhin existiert ein Verdacht auf einen Laufgraben.[93]

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 somit bei einer Geländehöhe von ca. 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. Teile des Plangebiets im Bereich des Europarings/B8 befinden sich im Bereich der Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten mit jedoch geringem Risiko bzw. Gefahr (niedrige Wahrscheinlichkeit – HW > 500).

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, insbeson-

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

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

dere der Straßenböschung mit Gehölzbewuchs, kann Niederschlagswasser versickern und damit eine Grundwasserneubildung erfolgen.

Für das Stadtgebiet der Stadt Leverkusen liegen Starkregengefahrenkarten[94] aus dem Jahr 2019 vor. Diese stellen für ein 50-jährliches, ein 100-jährliches als auch einen extremen Starkregen punktuell im Bereich des Postgeländes sowie linear am westlichen Rand des Europarings/B8 maximale Wassertiefen von > 0,1m bis 0,3 m dar. Lediglich im Einfahrtsbereich der Tiefgarage zur City C sind Wassertiefen von > 1,0 m zu erwarten.

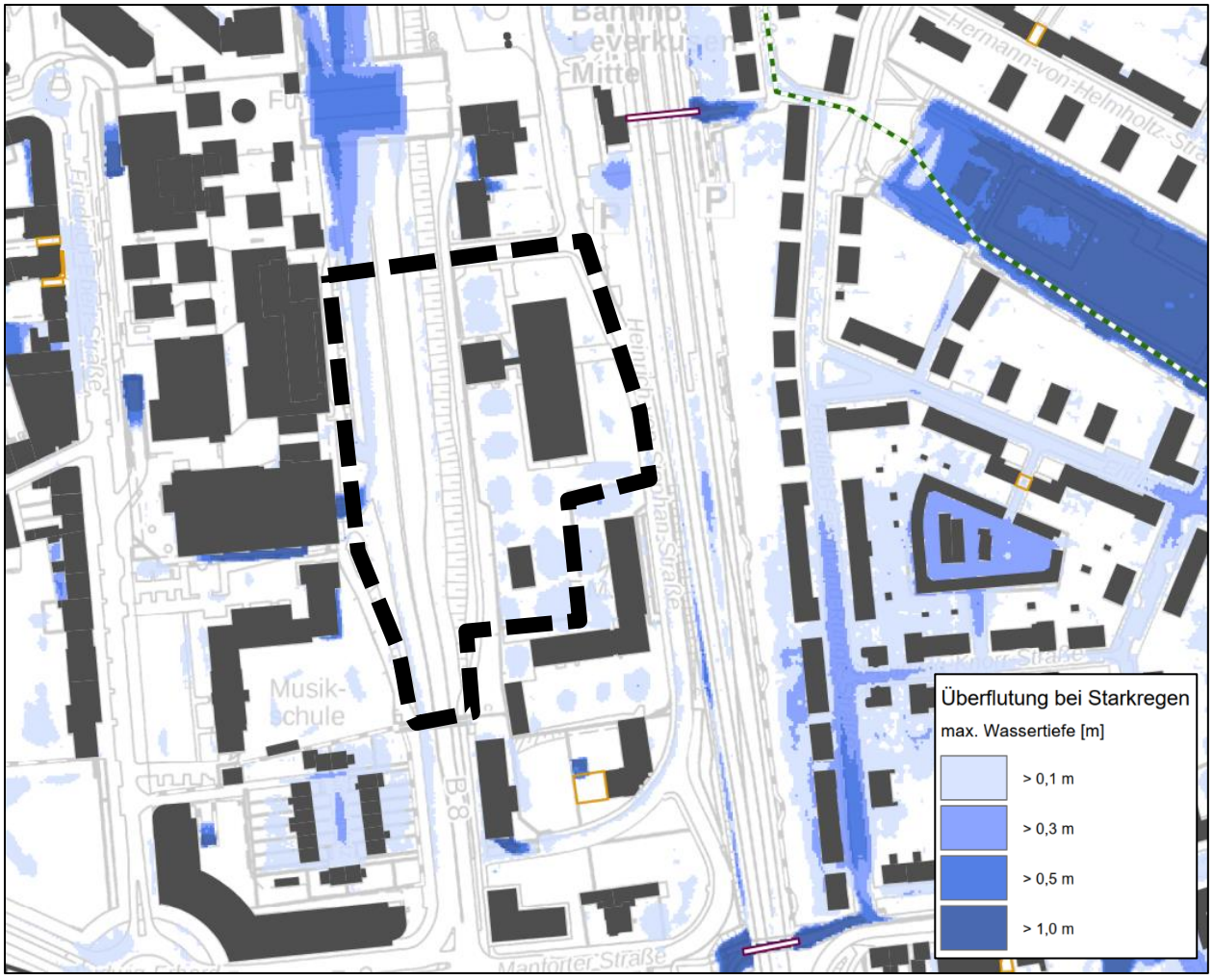


Abbildung 11: Auszug Starkregengefahrenkarte für das Stadtgebiet von Leverkusen (extremer Starkregen)[95]

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

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

95 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.

2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Klima

Im Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) wird das Stadtgebiet Leverkusens unterschiedlichen Klimatopen zugeordnet. Die in den einzelnen Klimatopen vorherrschenden mikroklimatischen Ausprägungen 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 Postgeländes gänzlich dem Klimatop „Gewerbe-, Industrieklima (dicht)“ zuzuordnen, der Europaring/B8 dem Klimatop „Straßenverkehr“ und die randlichen Böschungsflächen des Europarings dem Klimatop „Klima innerstädtischer Grünflächen“.

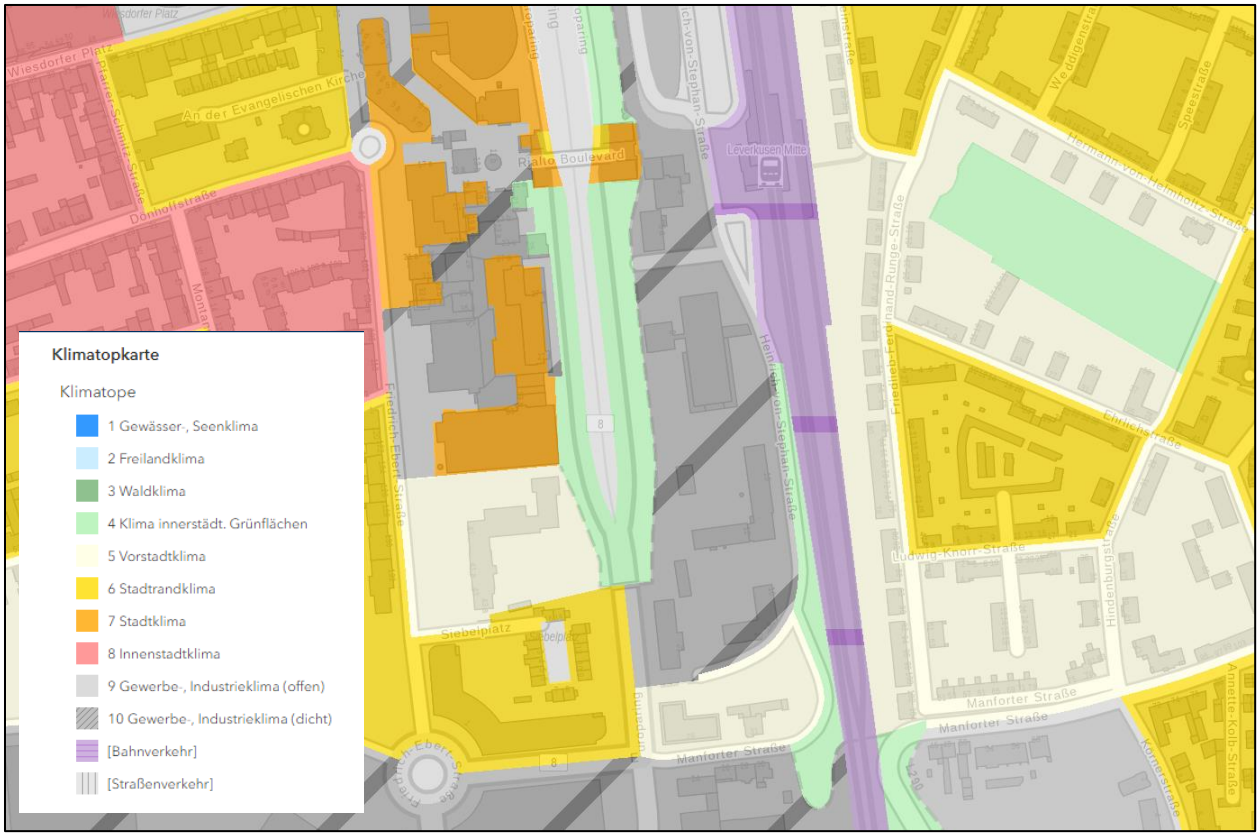


Abbildung 12: Auszug aus dem Fachinformationssystem Klimaanpassung, Klimatopkarte (©LANUV 2020, ©GeoBasis-DE/BKG 2020/©Geobasis NRW 2020) mit Kennzeichnung des Plangebiets[96]

Mit der Lage im Stadtzentrum von Leverkusen 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

96 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).

grünen Randstrukturen als mindernde klimaaktive Strukturen angesehen werden, jedoch ohne große Bedeutung.

Tagsüber herrscht nach der Klimaanalysekarte tags (15 Uhr)[97] eine starke thermische Belastung (PET)[98] von > 35° bis 41° Grad vor. D. h. es kommt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades am Tag zu starken Aufheizungen. In der Nacht kommt es zur Ausbildung von Wärmeinseln bei einer durchschnittlich geringen Luftfeuchtigkeit.[99] Dies ist auch aus der Klimaanalysekarte nachts (4 Uhr)[100] 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 Schutzgut 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 (vgl. Kap. B 2.1.3).

Luft

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Messstellen des Luftqualitäts-Überwachungssystems des Landesamtes für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW (LANUV). In Leverkusen wird u. a. an der Gustav-Heinemann-Straße als besonders durch den Verkehr geprägter Standort die Luftqualität durch kontinuierliche Messungen überwacht. In den Jahren 2015 – 2018 kam es hier zu Überschreitungen der Grenzwerte für die Belastung mit

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

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

99 Stellungnahme des Fachbereichs 32 vom 23.12.2019.

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

Stickstoffdioxid (NO2), weshalb ein Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet aufgestellt werden musste, welcher 2020 in Kraft getreten ist.

Aufbauend auf der sicheren Einhaltung der Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub (PM10, PM2.5) an beiden Messstationen in Leverkusen seit dem Jahr 2019 sowie verschiedener im Fachbereich durchgeführter Luftschadstoffmodellierungen von vergleichbaren Straßenabschnitten ist im Plangebiet zwar mit einer gegenüber der Hintergrundbelastung erhöhten Luftschadstoffbelastung zu rechnen, von einer Überschreitung der Grenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) ist jedoch nicht auszugehen.

Weiterhin wurde nach Information des LANUV NRW zum Umweltzustandsbericht 2020[101] im gesamten Bundesland NRW die Grenzwerte für Stickstoffdioxid von 40 µg/m³ eingehalten. Dies entspricht der Prognose des Luftreinhalteplans der Stadt Leverkusen 2020[102] (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 Bahntrasse. Hinsichtlich der Nutzungen und der Bebauung ist eine heterogene städtebauliche Struktur festzustellen. Das Ortsbild wird durch die bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie die dazugehörigen Lade- und Parkplatzflächen geprägt und ist größtenteils versiegelt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich verschiedene Gebäude, die von ein- bis fünfgeschossiger 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 Europaring/B8 sowie die östlich verlaufende Bahnstrecke. Da die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet aufgegeben werden, sind die Verkehrslärmeinwirkungen für den Ist-Zustand nicht ermittelt worden.

---

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

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

Vom Plangebiet selbst gehen im Ist-Zustand durch die bestehenden Nutzungen, insbesondere das Postverteilzentrum, 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. Aufgrund des Wegfalls der vorhandenen Nutzungen erfolgt keine Ermittlung der gewerblichen Immissionen auf die Bebauung des Plangebiets im Ist-Zustand.

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 auf den Menschen 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 des Bebauungsplans Nr. 114/74 (siehe Kap. A 4.5) ändern können.

Für die schutzgutbezogene Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt, soweit diese aus dem Bebauungsplan konkret abgeleitet werden können und für die Beurteilung der Planauswirkungen relevant sind. Im Hinblick auf das festzustellende Planerfordernis für die bauliche Restrukturierung des Postgeländes sowie aufgrund von konkreten Restriktionen, z. B. hinsichtlich des Immissions- und Störfallschutzes, kann aber nicht ohne weiteres von einer Entwicklung nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ausgegangen werden, so dass im Sinne einer Worst-Case Betrachtung regelmäßig ein Vergleich der planbedingten Auswirkungen mit dem vorhandenen bzw. genehmigten baulichen Bestand geboten ist. Soweit die Entwicklungsmöglichkeiten nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan für die Bewertung herangezogen werden (können), wird dies in den schutzgutbezogenen Einzelkapiteln dargestellt.

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

Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope, Boden, Wasser, Klima/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 verwiesen.

Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 114/74 lässt eine 100%ige Versiegelung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ und einer überlagernden Festsetzung eines Kerngebiets (MK) zum Maß der baulichen Nutzung zu. Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0. Es ist daher auch zukünftig davon auszugehen, dass ein hohes Maß an Versiegelung im Plangebiet mit wenigen Grünstrukturen im Bereich des Postgeländes vorherrschen, die weiterhin nur ein geringes Biotop- und Lebensraumpotenzial für Tiere und Pflanzen bieten.

Die Grünstrukturen entlang des Europarings/B8 würden bei nicht Umsetzung der Planung voraussichtlich in ihrem bisherigen Bestand erhalten bleiben.

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

Schutzgut Fläche und Boden

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen nicht ändern bzw. unter Berücksichtigung der Ausnutzungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 114/74 (GRZ 1,0) nicht wesentlich verbessern oder verschlechtern. Die Flächennutzung sowie der Versiegelungsgrad im Plangebiet werden im Wesentlichen unverändert beibehalten.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Verhältnisse vor Ort (gewerbliche Nutzung, Oberflächenversiegelung) ist sowohl ein direkter Kontakt zwischen Mensch und den lokal schadstoffbelasteten Auffüllmaterialien als auch ein Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser wirksam unterbunden. Eine potentielle Gefährdung über die Wirkungspfade Boden-Mensch oder Boden-Grundwasser ist somit aktuell nicht zu besorgen.

Unbeschadet dessen, sind jedoch bei zukünftigen Veränderungen (im Rahmen der zulässigen oder vorhandenen Nutzungen), insbesondere 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.

Schutzgut Wasser

Der natürliche Wasserhaushalt sowie die Grundwasserneubildung werden auch bei Nicht-Durchführung der Planung weiterhin wesentlich eingeschränkt sein. Ohne Austausch des Auffüllungsmaterials ist nicht auszuschließen, dass es bei einer potenziellen Änderung der Bebauungs- und Nutzungsstrukturen zu einem Austausch des Wirkungspfades Boden-Grundwasser kommt (vgl. Kap. B 2.1.2).

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

Klima

Ebenso wie im Ist-Zustand ist im Prognose-Nullfall weiterhin von starken Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch die zulässige, 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. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch Maßnahmen zur Klimaanpassung einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation erfolgt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 114/74 (GRZ 1,0) lässt eine 100-%ige Versiegelung der Flächen zu. Aufgrund dessen ist nicht von einer Minderung des Versiegelungsgrades im Plangebiet und damit verbunden von der Herstellung eines maßgeblichen Anteils an Grünflächen mit einer thermischen Ausgleichsfunktion auszugehen. Ebenso ist nicht davon auszugehen, dass unter Beibehaltung des baulichen Bestandes durch energetische Maßnahmen an Gebäuden oder durch Mobilitätsmaßnahmen ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

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 durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114/74 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 Neubebauung des Plangebiets innerhalb der Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 114/74 mit einer bis zu 6-geschossigen Bebauung ergeben.

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung auch zukünftig keine Erholungseignung für Bewohner 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. Da die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet aufgegeben werden, sind die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet für den Prognose-Nullfall für die Abwägung unerheblich und daher nicht ermittelt worden.

Es ist aber grundsätzlich von dem Prognose-Planfall entsprechenden Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von bis zu ca. 72 dB(A) am Tag und 66 dB(A) in der Nacht auszugehen.[103]

Zur Beurteilung der Geräuschsituation außerhalb des Plangebiets durch die veränderten Verkehrsströme in der Umgebung des Plangebiets wurden 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.

103 ACCON (18.08.2022): Schalltechnisches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I ,,Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“, Köln, S.69.

Der Planungs-Nullfall des Lärmgutachtens entspricht dabei dem Planfall 0 des Verkehrsgutachtens (vgl. Kap. A 13.4.213.4). Im Prognose-Nullfall wurden fiktiv die vorhandenen Leerstände bzw. bereits genehmigten Nutzungen berücksichtigt. Im Bereich der City C wurden die Leerstände Handel und Dienstleistung berücksichtigt; im Bereich des Postgeländes das derzeit nicht genutzte Tertiagebäude (Schulung). Gemäß Bauvorbescheid wurde der Hotelneubau an der Manforter Straße berücksichtigt. Im Prognose-Nullfall wird das vorhandene Verkehrsnetz berücksichtigt, d. h., dass im Bereich des Busbahnhofes und des Bahnhofes alle Verkehrsarten zugelassen sind. Der Modal Split MIV beträgt 56 % und entspricht dem Bestand. Eine allgemeine Verkehrsentwicklung ist nicht ausgewiesen. Die Bebauung im Plangebiet wurde im Planungs-Nullfall entsprechend dem derzeitigen Bestand berücksichtigt.[104] 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 das Vorhaben 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.[105] 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.[106] 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. [107]

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 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 untersucht [108]. An nahe gelegenen Gebäuden entlang der Schienenstrecke kann es zu wesentlichen Erhöhungen der Immissionen für Erschütterungen kommen. Als Vorsorgemaßnahme sind besohlte Schwellen bei der Ausbau-

104 Erläuterung Planungs-Nullfall, vgl. Accon GmbH (18.08.2022): Schalltechnisches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände, Köln, S.75.

105 Accon GmbH (18.18.2022): Schalltechnisches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I ,,Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“, Köln, S.79.

106 ebd., S.80.

107 ebd., S.78.

108 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.

maßnahme 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 beim Neubau des Gleises des Rhein-Ruhr-Express (RRX) unter Berücksichtigung der Vorsorgemaßnahme besohlter Schwellen nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Menschen durch elektromagnetische Felder

Östlich des Plangebiets betreibt die Deutsche Funkturm GmbH einen Fernmeldeturm. Durch den Betrieb der ortsfesten Funkanlagen entstehen elektromagnetische Felder.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind im Fall von hochbaulichen Veränderungen innerhalb des Plangebiets unabhängig von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans die Sicherheitsabstände der Standortbescheinigungen des Betreibers zu berücksichtigen.

2.2.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Eine wesentliche Änderung oder Auswirkungen 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.

2.2.5 Auswirkungen durch Abfälle

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

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

Nachstehend folgt jeweils eine schutzgutbezogene Betrachtung für das Plangebiet und dessen relevante Umgebung/Wirkraum für den Prognose-Planfall. Es werden jeweils anlagen-, bau- und betriebsbedingte Wirkungen betrachtet. In den nachfolgenden Beschreibungen der Auswirkungen durch die Planung werden bereits die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Vorbemerkung zu den Planfällen der Gutachten:

In den Gutachten zum Verkehr, zum Lärmschutz und im Seveso-Gutachten wird im Planfall jeweils die maximal zulässige bauliche Entwicklung nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I sowie die insgesamt vorgesehenen Nutzungen im Gebiet des Rahmenplans bzw. des Bebauungsplans Nr. 243/I angesetzt. Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I wird dabei in allen Fällen von der insgesamt höchstens zuläs-

sigen Geschossfläche von 36.000 qm BGF ausgegangen. Soweit im Rahmen der Gesamtgeschossfläche die höchstens zulässigen Geschossflächen der unterschiedlichen Nutzungen variieren können, wird die Aufteilung der Geschossflächen der einzelnen Nutzungen in dem bezogen auf das jeweilige Schutzgut ungünstigsten Verhältnis angenommen. Dies führt z. B. dazu, dass in der Seveso-Betrachtung ein höherer Anteil an sonstigen Beherbergungsbetrieben angenommen wird und im Verkehrsgutachten ein höherer Anteil an Büroflächen. Soweit die seit Erstellung der Gutachten weitere Konkretisierung des zulässigen Vorhabens einzelne Nutzungen nicht mehr in dem genannten Umfang zulässt, bilden die Gutachten dennoch den Worst-Case ab.

Mögliche Bauzwischenzustände der einzelnen Bauphasen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I werden in den Gutachten i. d. R. nicht berücksichtigt. Es erfolgt regelmäßig eine Betrachtung des Gesamtvorhabens im Endausbau. Eine differenzierte Betrachtung ist nur bezgl. der Ausbreitung von Erschütterungen notwendig. Bzgl. der Lärmabschirmung erfolgt eine Worst-Case-Betrachtung für die freie Schallausbreitung im Plangebiet.

2.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Pflanzen/Biotope/Vegetation

Bei Durchführung der Planung ist mit einem bau-, anlage- und betriebsbedingtem Verlust und Funktionsbeeinträchtigungen der vorhandenen Grünstrukturen und Lebensräume für Tiere zu rechnen. Im Bereich der Straßenböschungen zum Europaring/B8 werden bis auf den Bereich des neuen Straßenanschlusses der Planstraße an den Europaring/B8 die Gehölzstrukturen erhalten und dienen damit i. W. auch zukünftig als Lebensraum insb. für Brutvögel. Bezogen auf den Ist-Zustand bzw. die Zulässigkeit nach rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 114/74 ist hier jedoch nicht von wesentlichen Auswirkungen aufgrund der vorhandenen Strukturen bzw. der Zulässigkeiten durch Versiegelung und Bebauung zu rechnen.

Gefährdete Pflanzenarten und streng geschützte bzw. planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht beeinträchtigt, da sie im Plangebiet nicht vorhanden sind.

Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere zur Begrünung von Grundstücksflächen bzw. Dachflächen, werden die Verluste multifunktional kompensiert.

Tiere und Habitate

<u>Fledermaus</u>

Bei Umsetzung der Planung kann es im Zuge der Baufeldfreimachung und Fällung der Hainbuche mit einem Astloch zu Individuenverlusten bei Zwergfledermäusen in potenziellen Sommerquartieren kommen. Der dauerhafte Verlust von Nahrungshabitaten für Fledermäuse entsteht durch Abbrucharbeiten. Dieser kann jedoch durch das Ausweichen auf Grünbereiche im Umfeld aufgefangen werden. Bei Gebäudeabbruch (am Post- und Telekomgebäude (letzteres außerhalb des Geltungsbereichs) und der Waschstraße) kann es zum dauerhaften Verlust potenzieller Sommerquartiere der Zwergfledermaus kommen. Helles Arbeitslicht während der Abendstunden kann zu Störungen jagender Fledermäuse führen. Anlagen- oder betriebsbedingte Wirkungen auf die Zwergfledermaus sind nicht ersichtlich.

Vögel

Abbruch- und baubedingt kann es im Zuge von Gebäudeabrissen und Rodungen von Gehölzen zu Individuenverlusten ubiquitärer Vogelarten während der Brutzeit kommen.

Durch die Baufeldfreimachung verlieren Vögel zumindest zeitweise ihren Lebensraum in/an Gebäuden oder Gehölzen. Während des Abrisses von Gebäuden sind baubedingte Störungen durch Lärm und Staub zu erwarten. Anlagenbedingt kann die Verwendung spiegelnder/reflektierender Materialien zu Vogelschlag führen.

Gemäß der Brutvogelkartierung können durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens baubedingte Wirkfaktoren entstehen. Demnach wären bei Gehölzrodungen während der Brutzeit Individuenverluste, vor allem Nestverluste mit Jungvögeln, zu erwarten. In den Bereichen, in denen im Zuge der Vorhabenumsetzung Gehölzrodungen erforderlich sind, verlieren alle Vogelarten zumindest vorübergehend ihren Lebensraum. Beim erforderlichen Ausweichen auf ähnliche Gebiete im Umfeld könnten Konkurrenzsituationen zu dem ggf. vorhandenen Brutbestand entstehen.

Anlagen und -betriebsbedingte Wirkungen sind derzeit nicht ersichtlich, da die Böschungen entlang des Europarings überwiegend erhalten bleiben.

Maßnahmen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände abbruch- und baubedingter Wirkfaktoren zu vermeiden und zu minimieren sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Bauzeitenbeschränkung: Durchführung von Abbrucharbeiten und Entkernungsarbeiten außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen (in der Zeit von Anfang November bis Ende März) und außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (in der Zeit von Oktober bis einschließlich Februar) – Hinweis im Bebauungsplan.
- Gebäudekontrolle/Ökologische Baubegleitung: Maximal 5 Tage vor Abbruch-/Entkernungsbeginn der Attika der Waschstraße sind diese auf Fledermausnachweise unter Anleitung einer fachkundigen Person zu kontrollieren – Hinweis im Bebauungsplan.
- Arbeitszeitenbeschränkung: Baulärm und starkes Abblendlicht sind während der jährlichen Aktivitätsphase von Fledermäusen (Anfang April bis Ende Oktober) in den Abendstunden zu vermeiden: Einstellen der Bauarbeiten April/Mai nach 20.00 Uhr, Juni bis Ende Juli nach 20:30 Uhr, im August nach 20:00 Uhr, im September und Oktober nach 19:00 Uhr – Hinweis im Bebauungsplan.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag an spiegelnden und reflektierenden Flächen sind Maßnahmen, z. B. Verwendung reflektionsarmer nicht spiegelnder Glasscheiben, zu ergreifen. Hier wird auf die Planungshilfe zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht der Schweizerischen Vogelwarte verwiesen – Hinweis im Bebauungsplan/Festlegung im Durchführungsvertrag.
- Erhalt von mindestens 50 % des Gehölzbestandes der Böschung östlich des Europarings/B8 zur Reduktion der Auswirkungen auf Brutvögel.

- Verwendung von insektenfreundlichen/ dem Artenschutz dienenden warmweißen LED-Leuchtmitteln zur Außenbeleuchtung – textliche Festsetzung im Bebauungsplan.
- Empfehlung zur Verwendung heimische, blütenreiche Gehölze als Ergänzung der Nahrungshabitate von Fledermäusen – Pflanzliste mit hinweisendem Charakter.

Um potenzielle Quartiere von Fledermäusen zu schützen, ist die folgende CEF-Maßnahme erforderlich, um einem zunehmenden Quartiersmangel für Fledermäuse vorzubeugen:

- Aufhängen von 6 Fledermauskästen (2 Fledermaushöhlen, 4 Fledermausspaltenkästen) in 2 Dreiergruppen an geeigneten Standorten (Gebäude, Bäume) im Plangebiet vor Beginn von Abbrucharbeiten unter Anleitung einer fachkundigen Person. Regelmäßige Kontrolle und Pflege der Fledermauskästen – textliche Festsetzung im Bebauungsplan.

Der Erhalt von mindestens 50 % des Gehölzbestandes der Böschung des Europarings/B8 ist dadurch erfüllt, dass der Bebauungsplan lediglich zum Anschluss der Planstraße an den Europaring einen Eingriff in den Gehölzbestand vorsieht, so dass eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der konzipierten Vermeidungsmaßnahmen und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF) werden Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst.

Zu den CEF-Maßnahmen für Fledermausquartiere erfolgt eine textliche Festsetzung. Der Durchführungsvertrag enthält Regelungen zur Vermeidung von Vogelschlag durch angepasste Fassadengestaltung sowie zu den Bauzeiten und zur ökologischen Baubegleitung.

Die bau- und anlagebedingten Verluste von Strukturen für nicht planungsrelevante ubiquitäre Arten werden multifunktional durch die Neuanlage von Grünstrukturen entlang der Verkehrswege und die Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes aufgefangen. Weiterhin sind wesentliche Auswirkungen aufgrund der bestehenden Ausweichmöglichkeiten im Umfeld, z. B. Grünbereiche der Wohnbebauung östlich der Bahn, nicht zu erwarten.

2.3.2 Schutzgut Fläche und Boden

Flächennutzung/Versiegelung

Bei der Planung handelt es sich um eine Innenentwicklung. Anderweitige Möglichkeiten der Innenentwicklung kommen aufgrund der Innenstadtnähe sowie der Möglichkeit zur Nachverdichtung in der Nähe zum Bahnhof nicht in Betracht. Mit Durchführung 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.

Gegenüber dem Ist-Zustand bzw. dem Prognose-Nullfall ist nicht mit einer erheblichen Zunahme der Versiegelung innerhalb des Plangebiets zu rechnen. Bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114/74 ist innerhalb der dort festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ und einer überlagernden Festsetzung eines Kerngebiets (MK) eine 100%ige Versiegelung zulässig. Dies wird auch zukünftig der Fall sein.

Lediglich im Bereich des neuen Kreuzungsbereichs Europaring/B8/Planstraße kommt es zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme. Die Auswirkungen dieses Eingriffs werden innerhalb des planfeststellungsersetzenden Bereichs durch die Anlage von Straßenbegleitgrün gemindert bzw. ausgeglichen (vgl. Kap. B 2.4).

Boden

Als Eingriffe in das Bodenpotenzial sind grundsätzlich alle Maßnahmen anzusehen, die zu einer Veränderung der Bodenoberfläche und zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (Regelungs, Produktions- und Lebensraumfunktion) führen.

Im Plangebiet liegen durch die ehemalige Nutzung/Bebauung bereits keine bzw. wenn nur rudimentär, intakte Böden mit ungestörtem Aufbau vor. Durch die anthropogene Vornutzung ist die Wirksamkeit der Bodenfunktionen bereits erheblich beeinträchtigt. Weiterhin sind unter Berücksichtigung des maßgeblichen Voreingriffszustands keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114/74 ist eine weitgehende Versiegelung und Bebauung innerhalb des Plangebiets zulässig. Unter Berücksichtigung der begrünten Flächen innerhalb des „Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartiers“ auf Dächern und Tiefgaragen ist im Prognose-Planfall gemäß städtebaulichem Konzept ebenfalls eine weitgehende Versiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen zu erwarten.

Baubedingt kann es zu einem potenziellen Eintrag von Schadstoffen und Verdichtungen des Bodens durch die Baumaschinen kommen. Dies kann durch entsprechende Schutzmaßnahmen während der Bauphase und mit regelmäßiger Wartung der Baumaschinen vermieden werden.

Bodenbelastungen

Gemäß den Ergebnissen der Bodenuntersuchung zum Bebauungsplan[109] ist unter Berücksichtigung der abfalltechnischen Verwertungswege eine Einschränkung der geplanten Folgenutzung nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Vorhabenträgerin bei Umsetzung des Vorhabens mit Errichtung der Tiefgarage das Auffüllmaterial im Baugebiet voraussichtlich vollständig entfernt wird. 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. Auf Grundlage der zum Plangebiet vorliegenden Untersuchungsbefunde ist somit eine Einschränkung der geplanten Folgenutzung nicht zu erwarten.

Anfallende Aushubmassen, die als Abfall entsorgt werden, sind ordnungsgemäß im Vorfeld von einem geeigneten Fachgutachter zu beproben, in einem chemischen Büro zu untersuchen und von einem Fachgutachter abfallrechtlich einzustufen.

Kampfmittel

Eine Überprüfung des Plangebiets auf Kampfmittel ist erfolgt. Es wurden die Blindgängerverdachtspunkte 319 und 318 festgestellt und überprüft. Kampfmittel wurden nicht geborgen. Wei-

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

terhin existiert ein Verdacht auf einen Laufgraben. Es ist daher nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher wird die Überprüfung der Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Laufgrabens empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem aktuellen Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in Nordrhein-Westfalen für die Durchführung von Bohrlochdetektionen und Baubegleitender Kampfmittelräumung (Stand: 01.Juni 2023) gemäß der Kampfmittelverordnung vom 16. März 2022 sowie den Bestimmungen der KampfmittelVO NRW zu entnehmen.[110] Diese liegen der Vorhabenträgerin vor.

Mit Umsetzung der Planung ist die Wiedernutzbarmachung einer bereits in erheblichem Umfang baulich beanspruchten Fläche verbunden, womit die Neubeanspruchung natürlicher Böden an anderer Stelle vermieden wird. Zudem wird durch die Neubebauung und den Bodenaustausch die Beseitigung schädlichen Bodenaushubs erfolgen. Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen oder wesentliche nachteilige Veränderungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.3.3 Schutzgut Wasser

Aufgrund der bestehenden Versiegelungen im Ist-Zustand sowie der Möglichkeit zur Versiegelung und Bebauung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 114/74 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.

Auf Grundlage der Grundwassergleichenkarte NRW (1988) ist ein hoher Grundwasserstand bei 39 m ü. NHN zu erwarten. 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). Nach dem derzeitigen Planungsstand weist das zweite Untergeschoss der Tiefgarage eine Oberkante Fertigfußboden von ca. 39,75 m ü. NHN auf. Damit reicht das zweite Untergeschoss in das Grundwasser hinein. Daher wird es erforderlich sein, Maßnahmen zur Bauwerksabdichtung sowie für die Erstellung der Baugrube Wasserhaltungsmaßnahmen vorzunehmen.

Der zulässige Versiegelungsgrad führt auch zukünftig zu einem erhöhten Oberflächenabfluss. Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser ist weiterhin abzuführen. Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers kann weiterhin wie im Bestand über das Kanalnetz (Misch- und Regenwassersystem) in den umliegenden Verkehrsflächen erfolgen.[111]

In der Überflutungsprüfung zur vorliegenden Planung wurde das zurückzuhaltende Wasservolumen im Fall eines 100-jährlichen Regenereignisses (Starkregenereignis) nach DIN 1986-100, in Verbindung mit der DIN EN 752 und der DIN EN 12056, ermittelt. Die Überflutungsprüfung zeigt, dass die Sicherheit gegen Überflutungen (100-jährliches Regenereignis) auf den privaten Grundstücksflächen durch eine entsprechende Gestaltung des Oberflächengefälles der Freiflä-

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

111 Stellungnahme des Fachbereichs 61 zum Bebauungsplanvorentwurf, 04.12.2019.

chen gegeben ist (vgl. Kapitel A 7.6). Die Leistungsfähigkeit ist somit grundsätzlich nachgewiesen. Die Bewältigung von Starkregenereignissen („Überflutung“) hat allein auf den privaten Grundstücksflächen durch entsprechende temporäre Rückhaltemöglichkeiten zu erfolgen. Hierzu bedarf es einer rechtzeitig vorliegenden Konzeption der Vorhabenträgerin je Bauphase, erstmalig zum Bauantrag für HA 1. Somit wird gemäß des gestreckten Entwicklungszeitraumes eine differenzierte Bereitstellung von Teil-Rückhaltevolumina gewährleistet. Eine Berücksichtigung kann im Rahmen der Freianlagenplanung zur Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung erfolgen. Die Vorhabenbeschreibung und der Durchführungsvertrag treffen hierzu entsprechende Regelungen.

Wesentliche umweltrelevante Auswirkungen aufgrund von Starkregenereignissen sind mit Durchführung der Planung nicht zu erwarten, weil im Starkregenereignis das anfallende Niederschlagswasser temporär durch die geplante Oberflächengestaltung des Stadtplatzes zurückgehalten und anschließend in die Kanalisation abgeführt werden kann.

Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage, der hohen Versiegelung im Bestand, der angestrebten Planungskonzeption mit Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen und der damit verbundenen Unverhältnismäßigkeit einer aufwendigen Niederschlagswasserversickerung wird von einer Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet abgesehen.

Zur Minderung der Auswirkungen wurde die Umsetzung einer Dachbegrünung sowie Begrünung von Freiflächen geprüft und mit dem Bebauungsplan festgesetzt.

2.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Klima

Im Bestand bestehen klimatische Vorbelastungen, die auf die innerstädtische Lage, auf die bestehende Versiegelung sowie auf den geringen Anteil an Grünstrukturen auf dem Postgelände zurückzuführen sind.

Mit Durchführung des geplanten Vorhabens wird sich auch zukünftig ein hoher Versieglungsgrad innerhalb des Plangebiets ergeben. Zudem ergibt sich mit Umsetzung der Planung ein Gehölz- und Grünflächenverlust im Bereich der bestehenden Böschung des Europarings/B8 zur Herstellung des Anschlusses der Planstraße an ebendiesen.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen des Bebauungsplans (anteilige Dach- und Fassadenbegrünung, Begrünung des Stadtplatzes) sowie die Festsetzung zum Hellbezugswerten der verwendeten Materialien tragen jedoch 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. Auch das im Norden des Plangebiets herzustellende Düsenfeld/Wasserspiel kann zur Reduzierung der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet durch Verdunstung beitragen. Zudem erhöhen die Begrünungsmaßnahmen die Aufenthaltsqualität im Plangebiet. Die Maßnahmen tragen damit der Klimafolgenanpassung (u. a. Vorbeugung von Wärmeinseln) Rechnung.

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden auch durch die verbindlich umzusetzenden Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes[112] minimiert. Sowohl diese Maßnahmen des Mobilitätskonzepts als auch die vorgesehenen Maßnahmen des Energiekonzepts[113] tragen den Belangen des Klimaschutzes und der Verringerung von CO_2-Emissionen Rechnung. Die zukünftigen Gebäude sind so zu errichten, dass sie modernen, energetischen Standards genügen und somit ebenfalls einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Die Vorhabenbeschreibung verpflichten die Vorhabenträgerin zur Umsetzung von Mindestmaßnahmen und -standards, u. a. hinsichtlich der bautechnischen Ausführung und der energetischen Versorgung der Gebäude als auch der Errichtung von Solaranlagen auf einem Mindestanteil der Dachfläche. Das Energiekonzept legt dar, 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 grundsätzlich 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 CO2-freien Betrieb des Quartiers.

Insgesamt trägt die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung auch durch die Vermeidung neuer Flächeninanspruchnahme zum Klimaschutz und zur Verbesserung der CO_2-Bilanz bei.

Weiterhin kann die Umsetzung der Klimabausteine der Stadt Leverkusen mit dem Bebauungsplan teilweise berücksichtigt werden. Die Festsetzungen stehen einer Umsetzung zur Solarenergienutzung nicht entgegen. Die umzusetzenden Maßnahmen in Bezug auf die zukünftige Energieversorgung des Plangebiets sind Bestandsteil der Vorhabenbeschreibung. Es werden Begrünungsmaßnahmen im Baugebiet unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage und Ausnutzungsmöglichkeiten berücksichtigt. Mit der Lage in Bahnhofsnähe und der Nachverdichtung der Flächen wird eine Stadt der kurzen Wege unterstützt.

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Klima können zusätzlich im Rahmen der späteren Ausführungsplanung weitere Maßnahmen, z. B. Reduzierung des Energieverbrauchs, Umsetzung klimafreundlicher und effizienter Gebäudetechnik, berücksichtigt werden, die ebenfalls einen positiven Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung leisten können. Diese Maßnahmen sind durch die Vorhabenbeschreibung sowie das Gestaltungshandbuch, welches gemäß Durchführungsvertrag verbindlich anzuwenden ist, abgedeckt.

Eine Quantifizierung möglicher CO_2-Auswirkungen der Planung ist angesichts des breiten Nutzungsspektrums des geplanten Vorhabens mit verhältnismäßigem Aufwand nicht valide möglich, insbesondere im Vergleich zur Bestandsnutzung.

Den Auswirkungen des Klimawandels hinsichtlich Starkregen und Abflussverhalten wurde durch die Erstellung einer Überflutungsprüfung und wird weiterhin durch eine fachliche Konzeption sowie weitere Nachweise Rechnung getragen (vgl. Kap. B 2.3.3).

---

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

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

Luft

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

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass erhebliche vorhabenbedingte Zusatzbelastungen mit der Gefahr der Grenzwertüberschreitung regelmäßig nur zu erwarten, wenn hohe Verkehrsbelastungen vorliegen und ungünstige Ausbreitungsbedingungen, z. B. enge Straßenraumbebauung zusammentreffen.

Die an den Messstationen im Stadtgebiet durchgeführten Messungen der letzten Jahre zeigen einen Rückgang der Schadstoffbelastung. Grenzwertüberschreitungen sind seit dem Jahr 2019 nicht mehr verzeichnet worden. Aufbauend auf dieser sicheren Einhaltung der Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub (PM10, PM2.5) an beiden Messstationen in Leverkusen sowie verschiedener im Fachbereich durchgeführter Luftschadstoffmodellierungen von vergleichbaren Straßenabschnitten ist im Plangebiet zwar mit einer gegenüber der Hintergrundbelastung erhöhten Luftschadstoffbelastung zu rechnen, von einer Überschreitung der Grenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) ist jedoch auch bei Umsetzung der Planung nicht auszugehen.

Es liegen für die Planung keine Anhaltspunkte vor, dass sich durch die Planung in entsprechenden Situationen eine derart signifikante Erhöhung der Luftschadstoffbelastungen ergibt, die dazu führt, dass die Einhaltung der Grenzwerte mit den Mitteln der Luftreinhalteplanung nicht mehr erreicht werden kann, da Grenzwertüberschreitungen nach dem System der Luftreinhalteplanung unabhängig von den Immissionsquellen zu vermeiden sind.

Die Zielsetzungen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes[114] sowie des Konzeptes zur Klimaanpassung der Stadt Leverkusen[115] können auf diese Weise so weit wie möglich berücksichtigt werden.

Die Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes[116] werden mit dem Bebauungsplan umgesetzt und leisten einen Beitrag zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens der Planung und damit auch zur Reduzierung der Schadstoffbelastungen im Plangebiet sowie in dessen Umfeld.

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

---

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

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

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

2.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/Erholung

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer wesentlichen Änderung des Ortsbildes im Plangebiet. Im „Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier“ wird die ursprüngliche Bebauung vollständig durch Neubauten ersetzt. Es wird eine nahezu vollständig geschlossene Bebauung entlang des westlich verlaufenden Europarings/B8 mit sieben- und achtgeschossigen Gebäuden errichtet. Entlang der östlichen Grenzen in Richtung Bahntrasse ist ebenfalls eine in großen Teilen geschlossene Bebauung geplant, welche vier bis überwiegend acht Geschosse umfassen soll. Im Nordosten ist die Errichtung eines ca. 16-geschossigen Bürogebäudes als städtebauliche Dominante vorgesehen. Durch das Bebauungskonzept werden zwei von den umgebenden, lärmintensiven Verkehrstrassen abgeschirmte Innenhöfe ermöglicht. Diese werden platzähnlich öffentlich nutzbare Freiräume mit Wegebeziehungen in Nord-Süd-Ausrichtung schaffen. Insofern wird durch die Planung die Attraktivität und Aufenthaltsqualität im Plangebiet, welche im Bestand nicht vorhanden ist, erheblich verbessert. Die Platzflächen bieten zukünftig im Plangebiet sowie in dessen Umgebungen beschäftigten Arbeitnehmern sowie Besuchern des Plangebiets eine Aufenthalts- und Erholungsfunktion. Er erfolgt eine Aufwertung des Arbeitsplatzumfeldes.

Auch im Bereich der Erschließungsstraßen kommt es zu Änderungen des bestehenden Ortsbildes durch die Neukonzeptionierung eines Knotenpunktes zum Europaring/B8. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich hierdurch aber nicht. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fassadenbegrünung gleicht den Verlust aus.

Wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind durch die Planung gegenüber dem Ist-Zustand nicht zu erwarten. Zur Aufwertung der Strukturen im Plangebiet werden Maßnahmen zur Begrünung, z. B. Baumanpflanzung, Fassaden- und Dachbegrünung festgesetzt. Zudem werden durch die Planung öffentlich zugängliche Fläche geschaffen, die zukünftig einen Beitrag zur Verbesserung der Erholungsfunktion der Flächen innerhalb des Plangebiets leisten.

2.3.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Zur Bewertung der Lärmsituation im Plangebiet und in der Umgebung im Prognose-Planfall wird der Planfall des Lärmgutachtens[117] herangezogen. Dieser entspricht dem Planfall 2 des Verkehrsgutachtens (vgl. Kap. A 13.4). 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.

117 ACCON (18.08.2022): Schalltechnisches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I ,,Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“, Köln.

Zur Bewertung von Immissionen im Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier wird das immissionsschutzrechtliche Schutzniveau eines Gewerbegebietes angesetzt (vgl. Kap. A 8.4).

Verkehrslärm im Plangebiet

Im Lärmgutachten wurde zum einen die freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets ohne Abschirmung durch die geplanten Gebäude des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I berechnet, um eine Worst-Case-Betrachtung der Verkehrslärm Belastung im Plangebiet zu ermöglichen. Diese Berechnung ist maßgeblich für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen und stellt somit für jede Phase der baulichen Entwicklung den ungünstigsten Fall dar. Zusätzlich wurde auch die Lärmsituation mit der vollständigen Bebauung nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I dargestellt, um die Verbesserung der Lärmsituation aufgrund der Abschirmung durch die Gebäude abzubilden.

Im Prognose-Planfall ergeben sich im gesamten Plangebiet erhebliche Einwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm.[118]

Es ergeben sich bei freier Schallausbreitung an den Außenseiten der Gebäude die höchsten Beurteilungspegel durch Verkehrslärm 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.

Im Prognose-Planfall ergeben sich mit Berücksichtigung der geplanten Bebauung die höchsten Beurteilungspegel durch Verkehrslärm an den Außenseiten der Bebauung an den dem Europaring zugewandten Gebäudeseiten mit bis zu 71 dB(A) am Tag und bis zu 63 dB(A) in der Nacht. An den Fassaden zur Planstraße der Hochbauabschnitte 1.2 und 3.1 ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) am Tag und 61 dB(A) in der Nacht. An den der Bahn zugewandten Gebäudeseiten der Hochbauabschnitte 2.1 und 2.2 ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht.

Im Prognose-Planfall, d. h. nach vollständiger Realisierung des Vorhabens, können an gut abgeschirmten Fassadenabschnitten an der Ostseite des Hochbauabschnitts 1.2 bzw. an der Westseite der Hochbauabschnitte 2.1 und 2.2 die niedrigsten Beurteilungspegel von 51 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht im 1. OG erreicht werden. An der östlichen Fassade des Hochbauabschnitts 3.2 ergeben sich d im 1. OG Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht, im 7. OG von 64 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. 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 Schallschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. Kap. A 8.8.1).

118 ACCON (18.08.2022): Schalltechnisches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I ,,Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“, Köln, S. 77 ff.

Planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms in der Umgebung des Plangebiets

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf den Verkehrslärm an Straßen in der Umgebung des Plangebiets wurden die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehrslärm an Wohngebäuden entlang des Europarings und an der Manforter Straße ermittelt. Zur Bewertung, ob sich durch die Planung wesentliche Veränderungen des Verkehrslärms ergeben, werden die Pegel im Prognose-Nullfall mit dem Prognose-Planfall unter Berücksichtigung aller geplanten Nutzungen im Gebiet der Rahmenplanung bzw. des Bebauungsplans Nr. 243/I verglichen (vgl. Kap. B 2.2.2).

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 dennoch abwägungsrelevant (vgl. Kap. A 13.5). Der Gewerbelärm führt hier nicht zu einem relevanten Immissionsbeitrag, so dass eine Gesamtlärmbetrachtung nicht zu einer geänderten Beurteilung führt.

Geräuschsituation durch die geplanten Tiefgaragenzufahrten im Plangebiet

Als gewerblich genutzte Tiefgarage sind die Geräuschimmissionen der Ein- und Ausfahrten nach TA Lärm zu beurteilen. Unmittelbar oberhalb der Tiefgaragenerschließung an der Südfassade des Gebäudes in Hochbauabschnitt 1.2 ergeben sich Beurteilungspegel durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge von bis zu 56 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht. An der Zufahrt im Hochbauabschnitt 3.1 ergeben sich Beurteilungspegel am Tag von 55 dB(A) und nachts von 48 dB(A). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden somit eingehalten.

Die Geräusche von den Tiefgaragenzufahrten im Plangebiet wurden auch in der summarischen Betrachtung der nach TA Lärm als Gewerbegeräusche zu beurteilenden einwirkenden Geräusche berücksichtigt, siehe folgender Abschnitt.

Gewerbelärm Gesamtbetrachtung

Bei der Ermittlung des Gewerbelärms wurden folgende Nutzungen betrachtet: CHEMPARK Leverkusen, die Tiefgaragenzufahrt City C, Tiefgaragenzufahrten im Plangebiet, die Mitarbeiter-Parkplätze und der Lkw-Hof der Kronos-Titan zwischen Titanstraße und Peschstraße sowie die ebenerdigen Pkw-Parkplätze und das Parkhaus des Möbelhauses.

Die Emissionsdaten des CHEMPARK Leverkusen wurden von der Currenta GmbH & Co. OHG sowohl der Stadt Leverkusen als auch der ACCON Köln GmbH für die Verwendung im Bauleitplanverfahren zur Verfügung gestellt. Die Daten beschreiben das Emissionsverhalten des

CHEMPARK im Süden bis in Höhe des Carl-Duisberg-Parks, so dass die Einwirkungen auf das Plangebiet des Bebauungsplans V36/I umfassend beurteilt werden können. Die Unterlagen wurden von Seiten der Currenta GmbH & Co. OHG zudem auch der Bezirksregierung Köln zur Verfügung gestellt und von dortiger Seite auf Plausibilität geprüft. Die Bezirksregierung kommt in Ihrem Schreiben vom 21.04.2022 zu dem Ergebnis, dass mit den von der Currenta GmbH & Co. OHG bereitgestellten Daten die Immissionsvorbelastungen durch den CHEMPARK im Rahmen der Bauleitplanung insgesamt nachvollziehbar bzw. ausreichend abgebildet werden können. Weiterhin wurde das Berechnungsmodell an den vorgegebenen Referenzpunkten Friedensstraße 14 und Gustav-Freytag-Straße 11 überprüft.

Die Emissionen der Tiefgarage der City C wurden aufgrund der Fahrzeugbewegungen nach dem Verkehrsgutachten ermittelt. Die Emissionen der Parkplätze und des Lkw-Hofs der Kronos-Titan wurden nach Angaben der Bezirksregierung angesetzt. Die Emissionen der weiteren Betriebe wurden konservativ abgeschätzt.

Die Schutzbedürftigkeit des geplanten Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartiers entspricht der eines Gewerbegebietes. Nach dem Lärmgutachten ergeben sich aus der Summe aller untersuchten Gewerbelärmquellen im Plangebiet 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 von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten.

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 somit nicht zu erwarten.

Südlich des Plangebiets wurden zudem die Immissionspunkte IP RP1 und IP RP2 betrachtet, um eine Abschätzung der Gewerbelärmbelastung im südlichen Teil des Rahmenplans zu treffen. 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.

Auswirkungen auf den Menschen durch Erschütterungen und sekundärem Luftschall

Die Immissionen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall der bestehenden und geplanten Gleisanlage/n (unter Berücksichtigung der besohlten Schwellen des RRX-Gleisneubaus) wurden für die zukünftige zulässige Bebauung im Erschütterungsgutachten[119] prognostiziert.

Bei den Berechnungen wurde folgende bauliche Konfiguration zugrunde gelegt.

- Die Gebäude mit Übernachtungsräumen (Hochbauabschnitte 1.1, 1.2 und 3.2) liegen mindestens 35 m entfernt von den Gleisen.
- Die Hochbauabschnitte 1.1 und 1.2 werden zum anderen durch die davorliegende Tiefgarage unter den Hochbauabschnitten 2.1 und 2.2 zusätzlich vor Schwingungsimmissionen aus dem Bahnbetrieb geschützt.

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

- Um diesen Schutz der Gebäude mit Übernachtungsmöglichkeiten zu gewährleisten, ist der Teil der Tiefgarage unter den Hochbauabschnitten 2.1 und 2.2 in vertikaler Richtung von dem Teil der Tiefgarage unter den Hochbauabschnitten 1.1 und 1.2 elastisch entkoppelt herzustellen.
- Für den Zeitraum nach Fertigstellung Tiefgarage 1 und vor Baubeginn Tiefgarage 2 bleibt die Baugrubensicherung der Tiefgarage 1 in Richtung Bahnanlage erhalten. Dadurch entsteht ein Schlitz im Erdreich, der eine ausreichende Schutzfunktion gegen Erschütterungsimmissionen aus dem Bahnbetrieb bewirkt.

Unter den vorgenannten Bedingungen werden bezüglich der Erschütterungsimmissionen die maßgeblichen Beurteilungswerte eingehalten. Auf den Einsatz von Schutzmaßnahmen gegen Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb kann somit verzichtet werden.

Bezüglich der sekundären Schallimmissionen werden die Richtwerte der 24.BImSchV sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten. Die prognostizierten Überschreitungen aus einzelnen Zugvorbeifahrten werden nur vereinzelt bei schlecht gewarteten Rollmaterial auftreten. Auf den Einsatz von Schutzmaßnahmen gegen störenden sekundären Schallimmissionen aus dem Bahnbetrieb kann somit verzichtet werden.

Die vorgenannten baulichen Rahmenbedingungen werden durch die textlichen Festsetzungen sichergestellt.

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 bis Ende 2035 zu rechnen.

Auswirkungen auf den Menschen durch elektromagnetische Felder

Östlich des Plangebiets betreibt die Deutsche Funkturm GmbH einen Fernmeldeturm. Durch den Betrieb der ortsfesten Funkanlagen entstehen elektromagnetische Felder.

Zum Schutz von Personen sowie zur Berücksichtigung von Ausbaureserven sollen im Umkreis von 30 m um den Mittelpunkt des Fernmeldeturms keine Gebäude errichtet werden, die höher als 17 m sind. Die Belange sind durch die Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I berücksichtigt.

Auswirkungen auf den Menschen durch gewerbliche Luftschadstoffe

Hinsichtlich gewerblicher Luftschadstoffe wurde gutachterlich festgestellt, dass die zulässigen Gebäudehöhen im Plangebiet keinen Einfluss auf die Ableithöhen der Emissionsquellen im CHEMPARK haben.[120]

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bei Durchführung der Planung wird es zum Abriss bestehender Gebäude im Plangebiet kommen. Es werden jedoch auch neue Sachgüter mit Umsetzung der Planung entstehen. Wesentliche Umweltauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die im Gestaltungshandbuch beschriebene architektonische Zielsetzung des Vorhabens reagiert auf die Anforderungen des Denkmalschutzes für die in der Umgebung vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude/Ensemble nach einer zurückhaltenden Baukörperausbildung, Architektursprache und Farbigkeit als Hintergrund der östlich des Plangebiets gelegenen, denkmalgeschützten Wohnsiedlung.

Die im Umfeld des Geltungsbereichs vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude werden somit durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Wesentliche Umweltauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

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

Zum geplanten Vorhaben wurde ein Energiekonzept[121] erstellt. Darin wurden folgende Varianten der Wärme-/Kälteversorgung untersucht: Erdgas (Variante 1), Fernwärme (Variante 2) und Wärmepumpen (elektrifizierte Wärmeversorgung) (Variante 3). Die Versorgung mittels Wärmepumpen-Technologie kann dabei über Luft/Wasser-Wärmepumpen (Variante 3a) oder Sole/Wasser-Wärmepumpen (Variante 3b) realisiert werden. Die Kälteerzeugung erfolgt in allen Varianten außer Variante 3b über dezentrale Kompressionskältemaschinen, da Sole/Wasser-Wärmepumpen während der Kühlperiode auch zur Kältebereitstellung genutzt werden können. Basierend auf den ermittelten Energiebedarfen der Nutzungen im Plangebiet wurden die drei Varianten energetisch und ökologisch für die Betriebsphase bewertet sowie wirtschaftlich abgeschätzt.

Mit 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 Wärme-

120 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.

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

pumpen am Standort ebenfalls grundsätzlich 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.

Grundsätzlich ist im Zuge der Entwicklung des Plangebiets mit einem Anschluss an die Leitungsnetze der örtlichen Versorgungsbetriebe auszugehen. Der Anschluss an Fernwärme wird angestrebt. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens soll geprüft werden, ob die Wärmebereitstellung mittels Fernwärme dem Stand der Technik entspricht oder ob effizientere Technologien verfügbar sind.

Das Energiekonzept zeigt auch auf, dass der Einsatz von Photovoltaik eine geeignete Ergänzung des Energiesystems im Bereich der erneuerbaren Stromerzeugung sein kann. Der empfehlenswerte Umfang ist jedoch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, vergaberechtlicher und technischer Aspekte noch näher zu ermitteln. In der Vorhabenbeschreibung wird ein Mindestanteil der mit Solaranlagen zu überstellenden Dachfläche festgelegt.

Der Einsatz erneuerbarer Energien sowie eine energieeffiziente Bauweise werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen. Energetische Gebäudestandards können jedoch nicht mit dem Bebauungsplan festgesetzt werden. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden gelten die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Damit werden z. B. die durch die Wärmebereitstellung über Radiatoren hervorgerufenen Emissionen reduziert. Die Vorhabenbeschreibung trifft hierzu Festlegungen.

2.3.9 Auswirkungen durch Abfälle

Durch den geplanten Abriss der Gebäude entstehen Abfälle, die unter Berücksichtigung der Entsorgungswege und Zuführung in den Abfallkreislauf, zu entsorgen sind.

Ältere Bauwerke enthalten häufig Schadstoffe wie z. B. Asbest, künstliche Mineralfasern, PCB oder Teer/PAK. Daher sind im Zusammenhang mit dem Rückbau vorhandener Bauwerke und befestigter Flächen Schadstoffuntersuchungen durchzuführen und die Ergebnisse in Gutachten schriftlich niederzulegen. Auf der Grundlage dieser Gutachten sind für die späteren konkreten Entsorgungen „Abfall- und Entsorgungskataster“ mit Auflistung aller anfallenden und zu entsorgenden Abfallschlüssel (AVV) und Abfallbezeichnungen (AVV) sowie Abfallmengen, Abfallbeförderer und Entsorgungsanlagen zu erstellen. Die Erstellung dieser Gutachten erfolgt im Rahmen der späteren Umsetzung des Vorhabens.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Altlastenverdachtsfläche SW2111 mit der Bezeichnung „Geländeauffüllung/Heinrich-v.-Stephan-Straße“. Die Art der Fläche ist mit „Altablagerung“ bezeichnet. Daher ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde frühzeitig im Vorfeld der Bautätigkeiten zu beteiligen.

Für die Entsorgung des entstehenden Aushubmaterials im Baugebiet wurde ein Bodengutachten durchgeführt. Für das Aushubmaterial im Bereich der bestehenden Verkehrsflächen liegt keine abfalltechnische Einstufung vor. Hier sind ggf. vorhandene behandlungsbedürftige Abfälle gesondert zu entsorgen und zu behandeln.

Aufgrund der abfalltechnischen Einstufung der Bodenproben in der Bodenuntersuchung kann davon ausgegangen werden, „dass im Fall einer Deponierung des Bodenaushubs der überwiegende Teil der Auffüllung auf einer Deponie der Zuordnung DK 0 verwertet werden kann“[122]. Lediglich bei zwei Mischproben im Plangebiet wurde der Zuordnungswert für die Deponieklasse 0 für die Parameter PCB_6, Sulfat und TOC überschritten. Daher sind anfallende Aushubmassen, die aus dem Plangebiet als Abfall entsorgt werden sollen, ordnungsgemäß im Vorfeld für die Abfalleinstufung und Abfallentsorgung nach abfallrechtlichen Vorschriften von einem geeigneten Fachgutachter zu beproben (LAGA 20 PN 98), in einem chemischen Labor zu untersuchen (LAGA 20/DepV) und von einem Fachgutachter abfallrechtlich einzustufen. Die endgültige Einstufung der Deponieklasse wird daher erst nach weiteren Untersuchungen möglich, die der späteren Ausführungsplanung überlassen werden. Alle abfallrechtlichen Untersuchungsberichte sowie Abfall- und Entsorgungskataster sind der Unteren Abfallbehörde frühzeitig vor Baubeginn vorzulegen.

Es wird davon ausgegangen, dass die durch die neuen Nutzungen entstehenden Abfälle dem ordnungsgemäßen Abfallkreislauf zugeführt werden können.

Wesentliche umweltbezogene Auswirkungen durch Abfälle sind unter Berücksichtigung der Entsorgungswege und Zuführung in den Abfallkreislauf nicht zu erwarten.

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. Demgegenüber stehen die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung, zur Herstellung eines Düsenfelds, zu Artenschutzmaßnahmen sowie Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes. Es besteht 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.

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

2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Bewertungsgrundlage/Voreingriffszustand

Die Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung unterscheidet die Flächen des Bebauungsplangebiets (ehemaliges Postgelände) und die Verkehrsflächen in dem planfeststellungsersetzenden Bereich (B8). Für diese Bereiche werden getrennte Bilanzierungsberechnungen vorgenommen.

Im Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 114/74 vor. Bezüglich des maßgeblichen Voreingriffszustands werden gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zugrunde gelegt.

Im Bereich der B8 (Verkehrsflächen inkl. angrenzender Böschungen und Gehölzstrukturen) werden als Voreingriffszustands die derzeitigen Gehölzstrukturen angesetzt.

Für die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an den Europaring/B8 ist die Errichtung einer neuen Straßenanbindung in Höhe der Planstraße notwendig. Die Neuordnung der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Plangebiets wie auch innerhalb des planfeststellungsersetzenden Bereichs (B8) initiiert einen Eingriff in die derzeit als Grünfläche festgesetzte mit Gehölzen begrünte Straßenböschung östlich des Europarings. Die Vegetationsbestände können überwiegend erhalten werden, auch wenn aufgrund der geplanten Bebauungen und der Neuanlage der Straßenanbindung an die Bundesstraße B8 (Europaring) in die Vegetationsflächen eingegriffen wird. Im Mündungsbereich der Straßenkreuzung ist von einer Neuanlage von Straßenbegleitgrünflächen wie Banketten auszugehen.[123]

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der erforderliche Ausgleich werden nach dem Bewertungsverfahren zur Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW[124] durchgeführt. Den vom Eingriff oder Ausgleich betroffenen Biotoptypen werden dabei aufgrund ihrer ökologisch-funktionalen Wertigkeit auf einer ordinalen Skala Biotopwerte zugeordnet und diese mit der Flächengröße multipliziert. Die hierdurch ermittelten Wertpunkte werden für den Ist-Zustand (Voreingriffszustand) und für die Planung insgesamt ermittelt und in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gegenübergestellt. Bei einem Defizit sind weitere Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Für die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung werden die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I betrachtet.

Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 114/74 und unter Berücksichtigung der derzeit vorhandenen Gehölzstrukturen entlang des Europaring/B8 wird folgender Ausgangszustand ermittelt[125]:

---

123 FSWLA Landschaftsarchitekten GmbH (27.09.2022): Erläuterung – Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Düsseldorf.

124 LANUV (März 2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen.

125 FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH (27.09.2022): Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Düsseldorf.

Tabelle 9: Ausgangszustand des vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I ohne planfeststellungsersetzenden Teil des Geltungsbereichs

1	2	3	4	5
Code	**Biotoptyp**	**Fläche [m²]**	**Biotopwert (WP)**	**Wertpunkte gesamt (WP)**
1	**Versiegelte Flächen**			
1.1	Versiegelte Flächen (Gebäude, Mauern)	9.793,72	0	0,0
1.1	Versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster)	2.988,90	0	0,0
2.0	**Begleitvegetation**			
2.3	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen mit Gehölzbestand	1.990,01	4	7.960,0
Gesamtfläche A		***14.772,6***		***7.960,0***
% Anteil an Gesamtfläche		***100***		

Tabelle 10: Ausgangszustand im planfeststellungsersetzenden Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I

1	2	3	4	5
Code	**Biotoptyp**	**Fläche [m²]**	**Biotopwert (WP)**	**Wertpunkte gesamt (WP)**
VF	**Versiegelte Flächen**			
VF0	Versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster)	5.524,4	0	0,0
VA	**Straßenbegleitgrün**			
VAmr9	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen mit Gehölzbestand	2.193,6	4	8.774,2
Gesamtfläche A		***7.718,0***		***8.774,2***
% Anteil an Gesamtfläche		***100,0***		

Durch die Entwicklungen des Plangebiets ergeben sich folgende Biotopwerte[126]:

Tabelle 11: Planungszustand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I ohne planfeststellungsersetzenden Teil des Geltungsbereichs

1	2	3	4	5
Code	**Biotoptyp/ Bezeichnung B-Plan**	**Fläche [m²]**	**Biotopwert (WP)**	**Wertpunkte gesamt (WP)**
1	**Versiegelte Flächen**			
1.1	Versiegelte Flächen (Gebäude, Mauern)/ Baugrenzen - Hochbauabschnitte 1 bis 3, abzüglich Dachbegrünung	3.045,1	0	0,0
1.1	Versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster)/ Flächen Hochbauabschnitte 1 bis 3 abzüglich Grünanlage 4.7	3.257,2	0,0	0,0
1.1	Versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster)/ Öffentliche Verkehrsflächen (Heinrich von Stefan-Straße + Planstraße + Europaring)	4.361,8	0,0	0,0
2.0	**Begleitvegetation**			
2.3	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen mit Gehölzbestand	2.029,9	4	8.119,6
4	**Grünflächen**			
4.1	*Extensive Dachbegrünung der Hochbauabschnitte 1 bis 3*	*1.001,2*	0,5	500,6
4.2	*Intensive Dachbegrünung*	*0,0*	*1*	*0,0*
4.7	Grünanlage strukturarm mit Bäumen (auf nicht unterbauten Flächen)	95,4	4	381,5
4.7	Grünanlage strukturarm mit Bäumen (auf unterbauten Flächen)	988,8	3	2.966,3
	*Fassadenbegrünung (50 Pflanzenstandorte ca. 1 Pflanze je laufenden Meter)**	*0,0*	*1*	*0,0*
Gesamtfläche P		***14.779,3***		***11.968,0***
% Anteil an Gesamtfläche		***100***		

Tabelle 12: Planungszustand im planfeststellungsersetzenden Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I

1	2	3	4	5
Code	**Biotoptyp/ Bezeichnung B-Plan**	**Fläche [m²]**	**Biotopwert (WP)**	**Wertpunkte gesamt (WP)**
VF	**Versiegelte Flächen**			
1.1/VF0	Versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster)/ Öffentliche Verkehrsflächen (Europaring)	4.376,2	0,0	0,0
VA	**Straßenbegleitgrün**			
2.1/VAmr3	Bankette, Mittelstreifen (regelmäßige Mahd)	791,7	1	791,7
2.3/VAmr9	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen mit Gehölzbestand	2.546,9	4,0	10.187,6
Gesamtfläche P		***7.714,8***		***10.979,3***
% Anteil an Gesamtfläche		***100,0***		

Im Planzustand sind die Maßnahmen zur Kompensation berücksichtigt (vgl. Kap. B 2.5).

Ergebnis der Bilanzierung ist, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen ein Ausgleich der Eingriffe erfolgt. Dies ist auch gesondert für den planfeststellungsersetzenden Teil und den sonstigen Bereich des Bebauungsplans der Fall. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

126 FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH (27.09.2022): Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Düsseldorf.

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

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans näher bestimmt, eine Begründung zu den einzelnen Maßnahmen findet sich in der Begründung in Kapitel A 8. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die folgenden Flächen und Maßnahmen aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sowie der Erhaltung der biologischen Vielfalt (a), des Bodens (b), des Klimas (k), des Wasserhaushaltes (w), des Orts-/Landschaftsbilds und der Erholung (l) und zum Schutz vor Emissionen beim Menschen (m) vorgesehen:

- Anteilige Grundstücksbegrünung im „Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier“ (siehe Kap. B 2.4, Textfestsetzungen) - (a), (b), (k), (w), (l).
- Anteilige Dachbegrünung (siehe Kap. B 2.4, Textfestsetzungen) - (a), (b), (k), (w).
- Fassadenbegrünung (siehe Kap. B 2.4, Textfestsetzungen) - (a), (k), (w), (l).
- Pflanzung von Bäumen, Verwendung standortgerechter Bäume (siehe Kap. B 2.4, Textfestsetzungen) - (a), (b), (k), (w), (l).
- Helle Fassaden (Textfestsetzungen) – (k), (l).
- Wasserspiel (zeichnerische Festsetzung, Textfestsetzung) - (k), (l).
- Festsetzung von privaten Grünflächen auf unterbauten und nicht unterbauten Flächen (siehe Kap. B 2.4, zeichnerische Festsetzung) – (a), (b), (k), (w), (l).
- Elastische Entkoppelung zwischen Tiefgaragen (Textfestsetzung) – (m).
- Passive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet (Textfestsetzungen) - (m).
- Technisch-bauliche und organisatorische Maßnahmen zum Schutz vor schweren Unfällen (Seveso), (Textfestsetzungen, Durchführungsvertrag) – (m).
- Verwendung insektenschonender/ dem Artenschutz dienender Beleuchtung (Textfestsetzungen, Durchführungsvertrag) – (a).
- Austausch der bestehenden Auffüllungen im Boden (Hinweis) – (b), (w), (m).
- Aufhängen von Ersatzquartieren für Fledermäuse (Textfestsetzung, Durchführungsvertrag) – (a).
- Bauzeitenregelungen, Beschränkung der Abbruchzeiten, Beschränkung der Zeiten zur Baufeldfreimachung außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten, Beschränkung der Zeiten für Fäll- und Rodungsarbeiten (Hinweis, Durchführungsvertrag) – (a).
- Kollisionsschutz an Glasfassaden (Hinweis, Durchführungsvertrag) – (a).
- Durchführung von Neubaumaßnahmen gemäß Gebäudeenergiegesetz (Einsatz moderner Gebäudetechnik, wirksame Wärmedämmung während der Ausführungsplanung) (Vorhabenbeschreibung) – (k).

- Berücksichtigung der Fuß- und Radwegeverbindung, insbesondere entlang der B8 (Plan VEP, Vorhabenbeschreibung, Durchführungsvertrag) – (l).

2.6 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 Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Nutzungsarten geprüft. Insbesondere wurde geprüft, ob eine Wohnnutzung im Plangebiet erfolgen kann. Aufgrund bestehender Auswirkungen, vor allem durch die Lärmsituation, wurde von einer Zulässigkeit allgemeiner Wohnnutzungen abgesehen.

Eine Reduzierung der festgesetzten Grundflächenzahl wird nicht verfolgt, um eine Bebauung und Ausnutzung der Grundstücke in innerstädtischer Lage zu ermöglichen, die für diese Lage üblich ist. Zudem dient die Festsetzung der Förderung der Innenentwicklung sowie der damit einhergehenden Reduktion der Flächeninanspruchnahme und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

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.

Bezüglich der Änderungen der B8 wurde als Planungsalternative die Errichtung eines Kreisverkehrs geprüft. Die vorgesehene Lösung mit einer signalisierten Kreuzung führt aber zu einem günstigeren Verkehrsfluss, da die Ampelschaltung auf die benachbarten Knotenpunkte der B8 abgestimmt werden kann.

Ein Verzicht auf die Errichtung des Vollknotens durch und auf Kosten der Stadt mit Anbindung des Plangebiets direkt an die B8 hätte die Nachteile, dass erstens der Bahnhofsvorplatz nicht vom Kfz-Individualverkehr freigehalten werden könnte und zweitens auch die zukünftige Entlastung der Friedrich-Ebert-Straße durch eine vollwertige Anbindung der City C an die B8 nicht möglich wären.

2.7 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan 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 sozioökonomische Faktoren in Form städtebaulicher Belange hierfür ausschlaggebend sind.

Zum Bebauungsplan Nr. 243/I sowie den Teilbereich des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I wurde daher ein Seveso-Gutachten erstellt, in dem die Veränderung der von einem möglichen Störfall betroffenen Personen bewertet wurden.

Dazu 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 betroffenen Personen abgeleitet (vgl. Kap. A 13.9). Der Untersuchungsraum des Seveso-Gutachtens zur vorliegenden Planung umfasst den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 243/I, d. h. die gesamte Entwicklung nach dem städtebaulichen Rahmenplan einschließlich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I.

Gemäß dem technischen Gutachten[127], welches dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept 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.

127 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.

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[128] 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 Bebauungsplans Nr. 243/I geschlossen werden, dass die ERPG-3-Werte für die genannten Stoffe im Plangebiet nicht erreicht bzw. nicht überschritten werden.

Ist-Zustand

Für die Betrachtung der Risikoerhöhung werden zunächst die im Untersuchungsraum anzunehmenden, gleichzeitig anwesenden Personen ermittelt (Basisszenario). Dieser Betrachtung werden der im Untersuchungsraum vorhandene bauliche Bestand, die erteilten Baugenehmigungen und positiv beschiedenen Bauvorbescheide zugrunde gelegt. Bei Leerstand wird die genehmigte Nutzung angenommen, sofern diese ohne Baugenehmigungsverfahren wiederaufgenommen werden kann.

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 Deutschen 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 Hinblick auf die bestehenden Verkehrswege sind im Untersuchungsraum ein Teilstück des bestehenden Europarings, die Heinrich-von-Stephan-Straße, die Manforter Straße, die Fußgängerbrücke über den Europaring und der Nord-Süd-Radweg zu nennen. Für die Betrachtung der Risikoerhöhung werden ausschließlich Straßen mit mehr als 10.000 Pkw in 24 Stunden betrachtet. Demzufolge wird lediglich der Europaring, mit einem Verkehrsaufkommen von deutlich mehr als 10.000 Pkw/24h im Querschnitt[129], für die Risikobetrachtung herangezogen.

Im Ist-Zustand ist in dem danach maßgeblichen Betrachtungsfall im Untersuchungsraum des Seveso-Gutachtens (zum Bebauungsplan) von 2.323 gleichzeitig anwesenden Personen auszugehen. Unter Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen (im Fall von Baugenehmigungen mit

---

128 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.

129 Vgl. ISAPLAN (26.04.2021): Verkehrsuntersuchung der Bebauungspläne Wiesdorf-Süd, Leverkusen, S. 28.

Seveso-Schutzkonzept) ergeben sich 1.815 von den Auswirkungen eines Störfalls im CHEMPARK Leverkusen betroffene Personen.

Tabelle 13: Anzahl der gleichzeitig anwesenden Personen und Anzahl der betroffenen Personen im Ist-Zustand im Untersuchungsraum des Seveso-Gutachtens [130]

Objekt	Anzahl Personen Angestellte	Besucher	Gesamt	Faktor Schutzniveau N = niedrig / H = hoch		Anzahl betroffener Personen
Bahnhofgebäude Reiseschalter und Einzelhandel Heinrich-von-Stephan-Str. 1	4	10	14	N	20%	11
Wartebereich vor dem Bahnhofsgebäude	0	64	64	N*	0%	64
Bürogebäude WGL Heinrich-von-Stephan-Str. 6	80	100	180	N	20%	144
Einzelhandel und einzelhandelsähnliche Nutzungen Heinrich-von-Stephan-Str. 6	19	89	108	N	20%	86
Jobcenter AGL Heinrich-von-Stephan-Str. 6a	121	310	431	N	20%	345
Postverteilzentrum mit Postbank Heinrich-von-Stephan-Str. 8	296	67	363	N	20%	290
Tertia-Gebäude Heinrich-von-Stephan-Str. 8-10	20	320	340	N	20%	272
Telekom Technikgebäude Heinrich-von-Stephan-Str. 10-12	8	0	8	N	20%	6
Telekom Quergebäude Heinrich-von-Stephan-Str. 10-12	38	27	65	N	20%	52
Werkstatt Heinrich-von-Stephan-Str. 10-12	5	15	20	N	20%	16
Arbeitsagentur AGL Heinrich-von-Stephan-Str. 16-20	90	207	297	N	20%	238
Deutsche Rentenversicherung Heinrich-von-Stephan-Str. 16-20	80	130	210	N	20%	168
Hotel Ibis Manforter Str. 29	7	123	130	N	20%	104
Hotel positive Bauvoranfrage Manforter Str. 31	15	78	93	H	80%	19
			2323			**1815**

Bezogen auf das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I ist von 703 gleichzeitig anwesenden Personen auszugehen. Unter Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen ergeben sich 562 betroffene Personen.

Tabelle 14: Anzahl der gleichzeitig anwesenden Personen und Anzahl der betroffenen Personen im Ist-Zustand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I [131]

Objekt	Anzahl Personen Angestellte	Besucher	Gesamt	Faktor Schutzniveau N = niedrig / H = hoch		Anzahl betroffener Personen
Postverteilzentrum mit Postbank, Kleingewerbe	296	67	363	N	20%	290
Schulungszentrum Tertia-Gebäude	20	320	340	N	20%	272
			703			**562**

130 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, S. 41.

131 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., S. 43.

Prognose-Nullfall

Als ergänzende Beurteilungsgrundlage für die Abwägung wird eine Abschätzung der Personenzahlen im Untersuchungsraum des Seveso-Gutachtens vorgenommen, die sich bei einer baulichen Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung ergeben können. Diese Betrachtung stellt im Gutachten jedoch lediglich eine Ergänzung ohne eine Untersuchungstiefe wie im Planfall Ist und Planfall Plan dar und ist auf Grund des verfolgten konservativen Ansatzes nicht Grundlage der Beurteilung des Seveso-Gutachtens.

Im Planfall 0 werden die nachfolgenden Grundstücke bzw. Gebäude im Untersuchungsraum betrachtet, auf bzw. in denen eine Veränderung in Form einer baulichen oder nutzungsbezogenen (Weiter-) Entwicklung zu erwarten bzw. aus anderen Gründen absehbar ist. Nachfolgend werden die danach möglichen baulichen Entwicklungen pauschaliert auf Basis von Ausnutzungskennziffern des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 114/74 beschrieben und entsprechend den Ansätzen des Seveso-Gutachtens eine Abschätzung der Personenzahlen vorgenommen.

- Das bestehende Bahnhofsgebäude soll infolge der Planfeststellung zum RRX durch einen Neubau ersetzt werden. Es wird von einer zukünftigen Geschossfläche von rd. 2.850 m² ausgegangen. Entsprechend dem Seveso-Gutachten wird von ca. 285 gleichzeitig anwesenden Personen ausgegangen.
- Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I ist im Planfall 0 nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 114/74 eine Gemeinbedarfsfläche überlagernd mit einem Kerngebiet (MK) mit einer GRZ von 1,0 sowie einer GFZ von 2,4 zulässig. Daraus ergibt sich eine zulässige Geschossfläche von rund 21.900 m². Es wird ein Nutzungsmix unterstellt, der den bisher vorhandenen Nutzungen entspricht. Der unterstellte Nutzungsmix umfasst Postlogistik, Büros (davon 25% mit hohem Publikumsverkehr), Bankdienstleistungen und Fortbildungseinrichtungen. Daraus kann eine Gesamtzahl von ca.1.440 gleichzeitig anwesenden Personen abgeleitet werden.
- Auf dem Grundstück der Deutschen Telekom ist nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 114/74 ebenfalls eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ und einer überlagernden Festsetzung eines Kerngebiets (MK) mit einer GRZ von 1,0 sowie einer GFZ von 2,4 zulässig. Daraus ergibt sich für die bisher ungenutzten Grundstücksteile eine zulässige Geschossfläche von rund 9.500 m². Es wird ein den bisher vorhandenen Nutzungen entsprechender Nutzungsmix von Büros und Fortbildungseinrichtungen unterstellt. Daraus kann eine Gesamtzahl von ca. 430 gleichzeitig anwesenden Personen abgeleitet werden.
- Für das unbebaute städtische Grundstück an der Heinrich-von-Stephan-Straße zwischen den Gebäuden der Deutschen Rentenversicherung und der Arbeitsagentur ist nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 122a/I ein Kerngebiet mit einer GRZ von 0,8 sowie einer GFZ von 2,4 zulässig. Daraus ergibt sich eine zulässige Geschossfläche von rund 1.640 m². Es wird ein im Kerngebiet zulässiger Nutzungsmix aus Einzelhandel im Erdgeschoss und Büros unterstellt. Daraus kann eine Gesamtzahl von ca. 275 gleichzeitig anwesenden Personen abgeleitet werden.

Aufgrund der möglichen baulichen Entwicklungen im Untersuchungsraum können sich auf den oben betrachteten Grundstücken ohne Durchführung der Planung somit insgesamt ca. 2.430 gleichzeitig anwesende 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.

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.

Festzuhalten ist aber, dass trotz der planungsrechtlichen Voraussetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht beliebig jegliche schutzbedürftige Nutzung angesiedelt werden kann, da in dem bestehenden Bebauungsplan die Seveso-Thematik noch nicht berücksichtigt worden ist.

Prognose-Planfall

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

Zu den geplanten Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I mit bis zu 36.000 m^2 Geschossfläche treten im südlichen Teil des Rahmenplans 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 Bahnhofgebäudes. Somit ergibt sich in Summe der Planungen eine zusätzliche Geschossfläche von 57.450 m².

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.

Tabelle 15: ***Anzahl der gleichzeitig anwesenden Personen und Anzahl der betroffenen Personen im Ist-Zustand im Untersuchungsraum des Seveso-Gutachtens*** [132]

Objekt	Anzahl Personen Angestellte	Besucher	Gesamt	Faktor Schutzniveau N = niedrig / H = hoch		Anzahl betroffener Personen
Bahnhofgebäude mit Wartebereich Heinrich-von-Stephan-Str. 1	86	199	285	H	80%	57
Bürogebäude WGL Heinrich-von-Stephan-Str. 6	80	100	180	N	20%	144
Einzelhandel und einzelhandelsähnliche Nutzungen Heinrich-von-Stephan-Str. 6	19	89	108	N	20%	86
Jobcenter AGL Heinrich-von-Stephan-Str. 6a	121	310	431	N	20%	345
Hotel (Hochbauabschnitt 1.1)	33	284	317	H	80%	63
Sonstige Beherbergungsbetriebe (Hochbauabschitt 1.2)	5	147	152	H	80%	30
Sonstige Beherbergungsbetriebe (Hochbauabschitt 3.2)	5	174	179	H	80%	36
publikumsintensive Dienstleistung/Ärztehaus (Hochbauabschitt 3.1)	113	191	304	H	80%	61
Büros (Hochbauabschitte 2.1 und 2.2)	239	48	287	H	80%	57
Gastronomie (Hochbauabschitte 2.1 und 2.2)	40	476	516	H	80%	103
Einzelhandel (Hochbauabschitte 2.1 bis 3.2)	32	640	672	H	80%	134
Fitnessstudio (Hochbauabschitte 1.2 oder 3.2)	5	400	405	H	80%	81
Technikgebäude Telekom Heinrich-von-Stephan-Str. 10	8	0	8	N	20%	6
Telekom Entwicklungsfläche	364	73	437	H	80%	87
Telekom Entwicklungsfläche publikumsintensive Dienstleistungen	106	181	287	H	80%	57
Telekom Gastronomie	6	114	120	H	80%	24
Arbeitsagentur AGL Heinrich-von-Stephan-Str. 16-20	90	207	297	N	20%	238
Bürogebäude (städtisches Grundstück)	39	21	60	H	80%	12
Deutsche Rentenversicherung Heinrich-von-Stephan-Str. 24	80	130	210	N	20%	168
Hotel Ibis Manforter Str. 29	7	123	130	N	20%	104
Hotel positive Bauvoranfrage Manforter Str. 31	15	78	93	H	80%	19
			5478			**1914**

Bezogen auf das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I ist im Planfall von 2.832 gleichzeitig anwesenden Personen auszugehen. Unter Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen ergeben sich 566 betroffene Personen.

132 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., S. 42.

Tabelle 16: ***Anzahl der gleichzeitig anwesenden Personen und Anzahl der betroffenen Personen im Ist-Zustand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I*** [133]

Objekt	Anzahl Personen Angestellte	Besucher	Gesamt	Faktor Schutzniveau N = niedrig / H = hoch		Anzahl betroffener Personen
Hotel (Hochbauabschnitt 1.1)	33	284	317	H	80%	63
Sonstige Beherbergungsbetriebe (Hochbauabschitt 1.2)	5	147	152	H	80%	30
Sonstige Beherbergungsbetriebe (Hochbauabschitt 3.2)	5	174	179	H	80%	36
publikumsintensive Dienstleistung/Ärztehaus (Hochbauabschitt 3.1)	113	191	304	H	80%	61
Büros (Hochbauabschitte 2.1 und 2.2)	239	48	287	H	80%	57
Gastronomie (Hochbauabschitte 2.1 und 2.2)	40	476	516	H	80%	103
Einzelhandel (Hochbauabschitte 2.1 bis 3.2)	32	640	672	H	80%	134
Fitnessstudio (Hochbauabschitte 1.2 oder 3.2)	5	400	405	H	80%	81
			2832			**566**

Für die Plan-Situation wird zugrunde gelegt, dass die geplanten neuen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei einer Realisierung über objektbezogene Seveso-Schutzkonzepte verfügen werden. Zugleich wird für die bestehenden Nutzungen im Bebauungsplan-Gebiet 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.

Tabelle 17: ***Vergleich der gleichzeitig anwesenden Personen und Anzahl der betroffenen Personen im Ist-Zustand und im Prognose-Planfall im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I*** [134]

	Anzahl von anwesenden Personen	Anzahl von betroffenen Personen
Ist-Situation	703	562
Plan-Situation	2832	566 (↗)

133 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., S. 43.

134 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., S. 43.

Eine Betrachtung des Europarings (> 10.000 Pkw in 24 Stunden) erfolgte lediglich für den geplanten Knotenpunkt, da nicht der Europaring an sich überplant wird, sondern lediglich die erschließende, verkehrslenkende Maßnahme. Maßgeblich ist, dass es sich bei der Erhöhung des Verkehrs um einen Binnenverkehr aus der oder in die Planfläche (Quell- und Zielverkehr) handelt, d. h. es handelt sich um dieselben Personen, die bereits bei der Beurteilung der Nutzungen berücksichtigt wurden.

Bezüglich des Aufenthalts von Personen im Freien ist ebenfalls festzuhalten, dass die durch das Quartier angezogenen Nutzer und Passanten bereits über die gebäudebezogenen Nutzungen in die Seveso-Betrachtung eingestellt wurden. Freiraumangebote mit einem gezielten erweiterten Adressatenkreis werden nicht geschaffen.

In der zentralen Achse oder am Gebietsrand werden Fußgänger- und Radverkehre auftreten, die nicht planbedingt sind und die von den vorgesehenen Maßnahmen (Aufsuchen von Gebäuden) profitieren können. Diese Verkehre sind nicht als wichtige Verkehrswege im Sinne des § 50 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu werten. Auch entsteht dadurch nicht ein öffentlich genutztes Gebiet i. S. d. § 50 Abs. 1 BImSchG. Unter letzterem Begriff werden in Rechtsprechung und Literatur in erster Linie Flächen subsumiert, die kraft ihrer rechtlichen Bestimmung oder tatsächlichen Nutzung in besonderem Maße öffentlichen Zwecken dienen, bei denen die Nutzung durch die Öffentlichkeit über eine bloße Zufallsnutzung hinausgehen (vgl. Schoen, in Landmann/Rohmer, BImSchG, § 50 Rn. 107). Davon ist die Zweckbestimmung und zu erwartende Nutzungssituation im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans durchaus zu unterscheiden, weil sie nicht auf eine eigenständige Nutzung durch eine (abgrenzbare) Öffentlichkeit ausgerichtet ist.

Beim Seveso-Gutachten handelt es sich auf der Ebene des Bebauungsplan-Verfahrens um einen Risikovergleich der Ausgangssituation gegenüber der geplanten Situation. In der Ist-Situation erreichen Fußgänger im Ereignisfall ausschließlich Gebäude mit einem niedrigen Schutzniveau (z. B. Gebäude, in denen Lüftungsanlagen nicht automatisch abgestellt werden). In der zentralen Mitte des Gebietes können Personen Gebäude möglicherweise nur mit Verzögerung erreichen, da das dort befindliche eigentliche Postgelände mit dem Postverteilzentrum eingezäunt ist. Hingegen können in der Plan-Situation Fußgänger insbesondere im zentralen Teil des Plangebietes Gebäude mit einem hohen Schutzniveau (u. A. automatisch abgestellte Lüftungsanlagen, entriegelte Eingangstüren, organisatorische Schutzmaßnahmen greifen aufgrund objektbezogener Alarmierung) erreichen. Die Zahl möglicher Gebäudezugänge erhöht sich deutlich. Insgesamt führt dies im Risikovergleich zu einer verbesserten Lage in der Plan Situation.

Es ist festzuhalten, dass durch die vorliegende Planung keine wesentliche Veränderung der Wegebeziehungen des Durchgangsverkehrs erfolgt. Darüber hinaus ist die Betrachtung von gesamtstädtischen Fußwegebeziehungen und die Risikobetrachtung dieser nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.

Eine Erhöhung des Durchgangsverkehrs und eine damit verbundene Erhöhung von betroffenen Personen sind mit der geplanten Maßnahme nicht verbunden.

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 historisch gewachsenen bestehenden Gemengelage im direkten Umfeld des CHEMPARK Leverkusen zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und den Betriebsbereichen wird keine neue Gemengelage geschaffen.

Risikoerhöhung

Die Zahl der betroffenen Personen (Grad der Betroffenheit) in der 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 erfolgt eine Minimierung des Risikos bereits durch die Steuerung der Art der baulichen Nutzung. Art und Umfang der an sensiblen Nutzungen werden – unter Berücksichtigung der angestrebten Belebung des Quartiers – beschränkt. Einrichtungen mit höherem Besucherverkehr wie z. B. Einzelhandel oder Gastronomie werden flächenmäßig beschränkt und sind hinsichtlich ihres Sortiments auf die Nahversorgung 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 bei allen Vorhaben nachfolgende 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:

- Installation von Warnanlagen in Gebäuden, die durch die Feuerwehr Leverkusen zeitgleich mit den Sirenen angesteuert werden können.
- Installation von Gaswarnanlagen für relevante Einzelstoffe, soweit nach Einzelfallprüfung im Rahmen des objektbezogenen Seveso-Schutzkonzeptes erforderlich.
- Automatische Auslösung einer optischen Alarmierung, akustischen Alarmierung oder Sprachalarmierung in Gebäuden und Tiefgaragen.
- Sprachalarmierung außerhalb von Gebäuden.

- Automatisches Abschalten von Lüftungsanlagen und Schließen von Lüftungsklappen.
- Automatisches Abschalten von Aufzügen.
- Installation von dichten Türen, die den Abschluss von Schutzraumgruppen bilden. Werden Zwangslüftungen eingebaut, sind diese verschließbar auszuführen.
- Information als Beilage zu Mietverträgen.
- Erstellung von Betriebs- bzw. Verhaltensanweisungen für Mitarbeiter.
- Unterweisung bzw. Schulung von Mitarbeitern.
- Information und Einweisung von Personen, die nicht wiederkehrend unterwiesen bzw. geschult werden.
- Betreuung von Besuchern des Hotels bzw. der sonstigen Beherbergungsbetriebe durch die geschulten Mitarbeiter (nur im Falle von Vorhaben mit der vorgenannten Nutzung).
- Maßnahmen zur Information der Besucher des Hotels bzw. der sonstigen Beherbergungsbetriebe, z. B. durch Informationsbroschüren oder Aushänge in den Beherbergungsräumen.
- Erstellen und Aushängen von Alarm-Plänen für den Störfall (auf Basis der Vorlage der Bauaufsicht).
- Festlegung von gebäudezugehörigen Schutzraumgruppen.

Die Konkretisierung der Schutzkonzepte auf Ebene der Vorhabenzulassung ist notwendig und vertretbar, da die Ausgestaltung der Maßnahmen die konkreten hochbaulichen Gegebenheiten berücksichtigt und die Erstellung/Umsetzung der Schutzkonzepte zusätzlich über den Durchführungsvertrag gesichert ist.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, wenn durch ein Sachverständigengutachten nach § 29 b BImSchG nachgewiesen wird, dass auch ohne einzelne Maßnahmen oder mit anderen Maßnahmen ein ausreichender Schutz für das Vorhaben sichergestellt ist und sich keine Risikoerhöhung bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt. Beispielsweise die Prüfung der Erforderlichkeit der Gaswarnanlage für relevante Einzelstoffe als Einzelfallprüfung ist hierbei vertretbar, da unterschiedliche Betroffenheiten der Gebäudekörper durch Abschirmungen vorliegen und eine allgemeingültige Aussage für das gesamte Plangebiet nicht getroffen werden kann.

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

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.

3.1.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Luft/Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Zur Bewertung von Flora und Fauna wurden folgende Untersuchungen durchgeführt und technische Verfahren angewandt:

Die Ermittlung und Bewertungen der Auswirkungen auf die Flora und Fauna erfolgten durch Ortsbegehungen und eine artenschutzrechtliche Untersuchung der Stufe I und II. Für die Artenschutz-untersuchung wurden folgende Begutachtungen durchgeführt.

- Ortsbegehung mit Gebäudekontrolle am 09.04.2019: Begutachtung im engeren Plangebiet (östlich der Böschungen des Europarings) (Sichtkontrolle) auf Hinweise zur Besiedlung durch Fledermäuse und Gebäudebrüter sowie Suche nach Nistmöglichkeiten und potentielle Fledermausquartiere.
- Ortsbegehung am 20.08.2019: Begutachtung insbesondere des erweiterten Untersuchungsgebietes entlang des Europarings. Kontrolle der Bäume mittels Fernglas auf Nester, Baumhöhlen, Kontrolle der Sträucher auf Nester.
- 4 Beobachtungen an Bestandsgebäuden zwischen Mai und August 2019 auf Fledermäuse mittels Ausflugbeobachtungen durch Sicht und Rufaufnahmen mit Ultraschalldetektoren (Ultraschalldetektor D240X (Pettersson, Schweden)). Gleichzeitige Erfassung des Vorkommens gebäudebewohnender Vogelarten während der Ausflugbeobachtungen in der frühen Dämmerung.
- Ortsbegehung am 03.12.2019: Kontrolle der Bäume nach Laubabfall mittels Fernglas auf Nester, Baumhöhlen, Kontrolle der Sträucher auf Nester.
- Wegen des theoretischen Vorkommens von Bluthänfling und Girlitz ist eine Brutvogelkartierung der Gehölze im Frühjahr/Sommer 2020 vorgesehen, um ein artenschutzgerechtes Vorgehen bei der Entnahme von Gehölzen zu garantieren. Diese liegt zum Zeitpunkt des Entwurfs des Bebauungsplans noch nicht vor. Ggf. müssen nach Ende der Kartierungen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, z. B. Nisthilfen für Höhlenbrüter, festgelegt werden. Diese können im Durchführungsvertrag gesichert werden.

- Artenschutzprüfung der Stufe I und II gemäß VV-Artenschutz sowie des Methodenhandbuchs zur Artenschutzprüfung in NRW.
- Art-für-Art-Prüfung.

Die Bestandserfassungen werden als geeignet betrachtet, um eine ausreichende Genauigkeit von Kenntnissen über den Planungsraum zu ermitteln, damit eine Beurteilung der Auswirkungen der Planung möglich ist.

Zur abfalltechnischen Beurteilung wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt und folgende technische Verfahren verwandt:

- 15 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von maximal 5,0 m unter Geländeoberkante.
- Festlegung der Sondierungspunkte unter Berücksichtigung der Örtlichkeiten in Bezug auf repräsentative Aussage für die geplante Bebauung.
- Probennahme in Anlehnung an die DIN EN ISO 14688, graphische Darstellung in Form von Säulenprofilen nach DIN 4023.
- Abfalltechnische Untersuchung unter Bildung einer Mischprobe je Sondierung. Beurteilung auf die Parameterliste gemäß LAGA, Verwertung mineralischer Reststoffe/Abfälle TR Boden 2004 Tab. II 1.2-2 und Tab. II 1.2-5 sowie Untersuchung auf Barium.
- Gefährdungsabschätzung unter Heranziehung der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung sowie der Grenzwerte der Trinkwasserverordnung 2016 und der Ableitung von Geringfügigkeitsschwellenwerten für das Grundwasser nach LA-WA 2016.
- Einstufung der abfalltechnischen Materialien.
- Für die Beurteilungen der Bodenuntersuchung haben die Aussagen zu den dargestellten Befunden im Prinzip nur für die unmittelbare Umgebung der Bohrungen Bedeutung. Geringfügige Abweichungen können zwischen den Sondierungspunkten auftreten, die jedoch nicht die grundsätzlichen Aussagen des Fachgutachtens in Frage stellen.
- Für die Verkehrsflächen im Plangebiet wurde keine abfalltechnische Untersuchung und Einstufung durchgeführt. Diese sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

Für die Ermittlung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wurde eine detaillierte Überprüfung der Entwässerungssituation und Versickerungsfähigkeit im Plangebiet nicht durchgeführt. Aufgrund der städtebaulichen Konzeption mit umfangreichen Tiefgaragen, der innerstädtischen Lage und der Situation eines Bestandsgebietes wurde auf eine detaillierte Ermittlung verzichtet.

Ein Luftschadstoffgutachten wurde nicht für das Plangebiet durchgeführt. Hier erfolgte der Rückgriff auf den Luftreinhalteplan der Stadt Leverkusen sowie die Stellungnahme zur Luft-

schadstoffsituation im Rahmen des Scoping durch den Fachbereich 32[135] der Stadt Leverkusen.

Ermittlungen für das Orts- und Landschaftsbild sowie die natürliche Erholungseignung erfolgten auf Grundlage von Vorort-Begehungen.

Für die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung wurden folgende Verfahren angewandt:

- Für die Flächen des Bebauungsplangebiets V 36/I (ehemaliges Postgelände) und die Verkehrsflächen in dem planfeststellungsersetzenden Bereich (B8) wurden getrennte Bilanzierungsberechnungen vorgenommen.
- Flächenermittlung und Biotoptypenermittlung des Voreingriffszustandes:
    - Für die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans (ehemaliges Postgelände) wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zugrunde gelegt.
    - Im Bereich des Europarings/B8 (Verkehrsflächen inkl. angrenzender Böschungen und Gehölzstrukturen) wurden die derzeitigen Gehölzstrukturen angesetzt.
- Im Planungszustand wurde die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen sowie des Straßenbegleitgrüns im Einmündungsbereich der Straßenkreuzung gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplans zugrunde gelegt.
- Zuordnung und Bewertung der Biotoptypen sowie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung bzw. für die Eingriffsregelung NRW, LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz) NRW, Recklinghausen, 2008.

3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Es wurde ein Überflutungsnachweis erstellt. Dabei wurden die im Folgenden aufgeführten technischen Regelwerke herangezogen:

- DIN 1986 - 100 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Dezember 2016.
- DIN EN 752 „Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden“, Juli 2017.
- DIN EN 12056 „Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden“, Januar 2001.
- DWA-A118 „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen“, März 2006, Stand: korrigierte Fassung September 2011.

135 Stellungnahme des Fachbereichs 32 vom 23.12.2019.

3.1.3 Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan mit einem Schallsimulationsprogramm. Dabei wurden die im Folgenden aufgeführten technischen Regelwerke herangezogen:

- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung, Dezember 2014 [16. BImSchV].
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) [TA Lärm].
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-19, 2019 [RLS-19].
- DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Juli 2002 [DIN 18005] in Verbindung mit dem Beiblatt zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987.
- DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren“, Oktober 1999 [DIN ISO 9613-2].
- Empfehlungen zur Bestimmung der meteorologischen Dämpfung cmet gemäß DIN ISO 9613-2, - Stand: 26.09.2012 -, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV).
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Januar 2018 [DIN 4109].
- VDI - Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, März 1997 [VDI 2720],
- Bayrisches Landesamt für Umweltschutz: Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage 2007 [Parkplatzlärmstudie].
- Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Lärmschutz in Hessen, Heft 3 2005.

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für die Ergebnisse der Umweltprüfung von Bedeutung sein könnten, sind nicht bekannt.

Die für die Lärmprognose wesentlichen Parameter zum Straßenverkehr beruhen auf Angaben des Verkehrsplaners. Die Angaben zum Schienenverkehr wurden von der DB Netz zur Verfügung gestellt sowie den Unterlagen zur Planfeststellung des RRX entnommen. Die Berechnungsverfahren gemäß RLS-19 und Schall 03 liefern in der Regel Ergebnisse zur sicheren Seite.

Die Emissionsdaten des CHEMPARK Leverkusen wurden von der Currenta GmbH & Co. OHG sowohl der Stadt Leverkusen als auch der ACCON Köln GmbH für die Verwendung im Bauleit-

planverfahren zur Verfügung gestellt. Die Daten beschreiben das Emissionsverhalten des CHEMPARK im Süden bis in Höhe des Carl-Duisberg-Parks, so dass die Einwirkungen auf das Plangebiet des Bebauungsplans V36/I umfassend beurteilt werden können. Die Unterlagen wurden von Seiten der Currenta GmbH & Co. OHG zudem auch der Bezirksregierung Köln zur Verfügung gestellt und von dortiger Seite auf Plausibilität geprüft. Die Bezirksregierung kommt in Ihrem Schreiben vom 21.04.2022 zu dem Ergebnis, dass mit den von der Currenta GmbH & Co. OHG bereitgestellten Daten die Immissionsvorbelastungen durch den CHEMPARK im Rahmen der Bauleitplanung insgesamt nachvollziehbar bzw. ausreichend abgebildet werden können. Weiterhin wurde das Berechnungsmodell an den vorgegebenen Referenzpunkten Friedensstraße 14 und Gustav-Freytag-Straße 11 überprüft.

3.1.4 Auswirkungen von Erschütterungen auf den Menschen

Zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Erschütterungen nach Durchführung der Planung wurden im Rahmen des Erschütterungsgutachtens zum Bebauungsplan Berechnungen durchgeführt.

Dabei wurden die im Folgenden aufgeführten technischen Regelwerke herangezogen:

- Orientierende Einschätzung der Wahrnehmungsstärke von Erschütterungen in Abhängigkeit vom KB-Wert (Definition: Der KB-Wert gemäß DIN 4150-2 bewertet die Erschütterungseinwirkungen auf den Menschen).
- Prüfung der Einhaltung der Anhaltswerte nach DIN 4150/2 für Erschütterungen (DIN 4150-2:1999-06; Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden sowie DIN 4150-3:2016-12; Erschütterungen im Bauwesen - Teil 3: Einwirkungen auf bauliche Anlagen).
- Beurteilung des sekundären Luftschalls unter Berücksichtigung der Vorgaben der 24. BImSchV.

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für die Ergebnisse der Umweltprüfung von Bedeutung sein könnten, sind nicht bekannt.

3.1.5 Auswirkungen von gewerblichen Luftschadstoffe auf den Menschen

Zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch gewerbliche Luftschadstoffe wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Ableithöhen von Emissionsquellen des CHEMPARKs untersucht.

Dabei wurde das im Folgenden aufgeführte technische Regelwerk herangezogen:

- VDI 3781 Blatt 4, Umweltmeteorologie - Ableitbedingungen für Abgase - Kleine und mittlere Feuerungsanlagen sowie andere als Feuerungsanlagen

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für die Ergebnisse der Umweltprüfung von Bedeutung sein könnten, sind nicht bekannt.

3.1.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Es erfolgte eine Beurteilung zur Abschätzung der Anfälligkeit für schwere Unfälle (Seveso) unter Berücksichtigung folgender Grundlagen und technischen Verfahren:

- Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz: Arbeitshilfe – Berücksichtigung des neuen nationalen Störfallrechts zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von Störfallbetrieben, aktualisierte Fassung/beschlossen am 18.04.2018.
- Kommission für Anlagensicherheit (KAS) (November 2010): Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, 2. überarbeitete Fassung, KAS-18.
- Berücksichtigung des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes[136] für die Stadtentwicklung Leverkusens unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Art. 12 Seveso-II-Richtlinie[137].
- Seveso-Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unter Berücksichtigung folgender Vorgehensweise, Unterlagen und technischer Verfahren:
    - Beurteilung des Heranrückens einer schutzbedürftigen Nutzung im Rahmen des gesamtstädtischen Seveso-Konzeptes in der Planungszone II.
    - Prüfung des Vorliegens gewichtiger (städtebaulicher und sozio-ökonomischer) Belange, die für das Vorhaben sprechen.
    - Prüfung der Umsetzung vorhabenbezogener technischer und/oder organisatorischer Schutzmaßnahmen,
    - Ermittlung der Zahl der im Untersuchungsraum potenziell anwesenden Personen und Ableitung der von einem Seveso-Störfall betroffenen Personen unter Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen im Ist-Zustand sowie im Planfall.
    - Risikobetrachtung des Planfalls im Vergleich zum Ist-Zustand hinsichtlich einer Risikoerhöhung betreffend das Kollektivrisiko.

Zur Methodik Risikobewertung trifft das das Gutachten insbesondere folgende Aussagen:

- Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass es bisher keine allgemein eingeführten fachwissenschaftlichen Regelwerke oder Konventionen zur Ermittlung des spezifischen Störfallrisikos von Baugebieten gibt und dass daher ein eigener methodischer Ansatz zur Beurteilung hierfür im Rahmen der vorliegenden Betrachtung zu entwickeln ist.

---

136 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.

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

- Aufgrund der begrenzten Anzahl zu bewertender Faktoren ist aus Sicht der Gutachter eine verbal-argumentative Bewertung in Kombination mit einer semiquantitativen Bewertungsmethode anzuwenden. Die gewählte Methode ist nicht frei von subjektiver Werthaltung, sie unterliegt jedoch keiner Beliebigkeit, da sie ebenso von sachlichen Informationen abhängt.
- Es ist bei der Bewertung zu berücksichtigen, dass bei der Ermittlung der absoluten Zahlen der anwesenden Personen grundsätzlich bei jeder Nutzung von einem Worst-Case-Szenario ausgegangen wurde. Anschließend wurden die maximal möglich anwesenden Personen der einzelnen Worst-Case-Szenarien summiert. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass die Überlagerung aller Worst-Case-Szenarien in der Realität tatsächlich eintreten wird.
- Die Erfahrungen der beteiligten Gutachter im Umgang mit objektbezogenen Seveso-Schutzkonzepten zeigen, dass für geplante Vorhaben wirkungsvolle technische, bauliche und organisatorische Schutzmaßnahmen in Abhängigkeit von den geplanten baulichen Gegebenheiten, der Art der Nutzung (Sensibilität der Nutzung) und von der Lage innerhalb der Planungszonen festgelegt werden. Die in den Seveso-Schutzkonzepten geforderten Maßnahmen stellen somit für alle Nutzungen – unabhängig ihrer tatsächlichen Schutzbedürftigkeit - unter Berücksichtigung der Entfernung zur Freisetzungsquelle einer toxischen Wolke die angemessene Sicherheit von Personen gegen nachteilige Auswirkungen eines Seveso-Störfalls dar.

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. Diese Aufgabe wird im Falle des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I auf die Vorhabenträgerin übertragen.

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 geeignet und durch die Vorhabenträgerin durchzuführen:

- 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 Bebauungsplan enthalten.

- 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 weist im Rahmen der das Vorhaben betreffenden Bauanträge gebäudebezogene Seveso-Schutzkonzepte 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.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Bereich des Postgeländes einschließlich angrenzender Grundstücke soll ein Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier 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 Postgeländes wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 36/I aufgestellt. Der Bebauungsplan beinhaltet auch Flächen des Europarings/B8, die für die Herstellung einer neuen Kreuzung mit der Planstraße zur zukünftigen Anbindung des Postgeländes, des Bahnhofs und der City C benötigt werden. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst ca. 2,25 ha, der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) 1,3 ha.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. In dieser wurde für den maßgeblichen Voreingriffszustand der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 114/74 berücksichtigt. Zur Bewertung möglicher Auswirkungen wurden zudem für die einzelnen Schutzgüter teilweise Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse im Umweltbericht berücksichtigt wurden. Unter Zugrundelegung dessen kommt die Umweltprüfung im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt/Artenschutz

Bereits im Bestand sind die Flächen im Plangebiet zum größten Teil bebaut und versiegelt. Bei Umsetzung der Planung kommt es, wie auch bei Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 114/74, zu einem teilweisen Verlust vorhandener Biotopstrukturen. Diese können jedoch mit Umsetzung der Planung durch die anteilige Begrünung der Baugrundstücke sowie durch den Erhalt von Straßenbegleitgrün ausgeglichen werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit Durchführung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen und sogenannter CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) keine Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die relevanten Tierarten (Vögel und Fledermäuse) verletzt werden.

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

Schutzgut Fläche und Boden

Bereits im Ist-Zustand sowie nach den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114/74 ist eine weitgehende Versiegelung und Bebauung der Flächen im Plangebiet zulässig. Mit Durchführung der Planung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung. Die Auswirkungen werden durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert.

Zur Erkundung und Bewertung potentieller Bodenverunreinigungen wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gezielte Bodenuntersuchungen durchgeführt. Ausweislich der vorliegenden Untersuchungsbefunde zeigen die im Plangebiet vorhandenen Auffüllungsböden lokal leicht erhöhte bis erhöhte Schadstoffgehalte.

Bei Umsetzung des Vorhabens mit Errichtung der Tiefgarage werden die Auffüllungsböden im Baugebiet voraussichtlich vollständig entfernt. Mit Aufnahme der an die Auffüllungen gebundenen Bodenverunreinigungen sind potentielle Gefährdungen von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) zukünftig nicht zu besorgen. Einschränkung der geplanten Folgenutzung des Plangebiets sind daher nicht zu erwarten.

In Bezug auf Versiegelung und Bebauung ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation beziehungsweise der möglichen Entwicklung im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans von keinen erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer oder Schutzgebiete sind nicht durch die Planung betroffen.

Durch die bereits vorhandenen und durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Versiegelungen ist der natürliche Wasserkreislauf bereits weitgehend unterbrochen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I wird es zu keiner wesentlichen Änderung der Situation kommen, da mit diesem neue bauliche Nutzungen auf bereits versiegelten Flächen vorbereitet werden. Auswirkungen werden durch die anteilige Begrünung im Plangebiet (Begrünung von Grundstücksflächen, Dachflächen, Fassadenbegrünung) gemindert. Die Sicherheit gegen Überflutungen durch die im Fall eines 100-jährlichen Regenereignisses anfallenden Niederschlagsmengen ist durch eine entsprechende Gestaltung der Steigung des Stadtplatzes gegeben.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann aufgrund der Bestandssituation sowie der geplanten Bebauung mit Tiefgaragen und einem hohen Versiegelungsgrad nicht umgesetzt werden.

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

Schutzgut Klima und Luft

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 derzeitig vorherrschenden Klima und der zulässigen Bebauung nach rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 114/74 jedoch als gering einzustufen.

Die Festsetzungen u. a. zur anteiligen Begrünung (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) sowie zur Herstellung eines Düsenfelds tragen den Belangen der Klimaanpassung Rechnung, insb. durch Reduzierung der sommerlichen Aufheizungen, Verdunstungseffekte. Die getroffenen Maßnahmen tragen auch zur Biodiversität, Aufenthaltsqualität, Luftreinhaltung bei und weisen somit Synergieeffekte auf.

Weiterhin tragen die in der Vorhabenbeschreibung sowie im Gestaltungshandbuch, welches gemäß Durchführungsvertrag verbindlich anzuwenden ist, festgelegten Maßnahmen den Belangen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung Rechnung. Hierzu zählen u. a. Festsetzungen zur Stellplatzanzahl differenziert nach Pkw und Fahrrädern, Verpflichtung zur Verwendung heller Farben sowie zur Umsetzung von Mindestmaßnahmen und -standards, u. a. hinsichtlich der bautechnischen Ausführung und der energetischen Versorgung der Gebäude als auch der Errichtung von Solaranlagen auf einem Mindestanteil der Dachfläche.

Mit der Lage in Bahnhofsnähe und der Nachverdichtung der Flächen wird zudem eine Stadt der kurzen Wege unterstützt.

Die Planung trägt neben den Belangen der Klimaanpassung auch den Belangen des allgemeinen Klimaschutzes Rechnung, insbesondere als Maßnahme der Innenentwicklung mit hoher baulicher Dichte durch Vermeidung neuer Flächeninanspruchnahme, durch den innerstädtischen Standort in der Nähe zentraler ÖPNV-Haltestellen, durch ein Mobilitätskonzept sowie durch ein Konzept zur Energieversorgung.

Aufgrund vorliegender Erkenntnisse der Stadt Leverkusen zur vorherrschenden Luftbelastung ist im Plangebiet mit erhöhten Luftschadstoffwerten zu rechnen. Überschreitungen der gesetzlichen Grenzwerte für die besonders relevanten Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) sind jedoch nicht zu erwarten. So haben sich in der Stadt Leverkusen die Werte der Hintergrundmessstation in den letzten Jahren verbessert. Grenzwertüberschreitungen durch Luftschadstoffe sind aufgrund der baulichen Strukturen und der derzeitigen Luftbelastung nicht zu erwarten. Grenzwertüberschreitungen durch Luftschadstoffe sind aufgrund der geplanten baulichen Strukturen und der derzeitigen Luftbelastung nicht zu erwarten.

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

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/Erholung

Das Ortsbild wird durch die Planung wesentlich verändert. Jedoch dient die Planung auch dazu, das Ortsbild des Stadteingangs und zum Bahnhof städtebaulich und funktional attraktiver zu gestalten. Mit den geplanten, öffentlich zugänglichen Platzflächen in der Mitte des „Büro-,

Dienstleistungs- und Beherbergungsquartiers“ wird die Fläche für die Erholung (Arbeitsplatzumfeld) aufgewertet.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Lärm

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.

Im Plangebiet ergeben sich bei freier Schallausbreitung ohne Berücksichtigung der zukünftigen Bebauung erhebliche Einwirkungen durch Verkehrslärm von dem Europaring/B8 und der östlich gelegenen Bahnstrecke von bis zu 66 dB(A) am Tag und 72 dB(A) in der Nacht. Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben sich an den Außenseiten der Gebäude die höchsten Beurteilungspegel durch Verkehrslärm mit bis zu 71 dB(A) am Tag und bis zu 63 dB(A) in der Nacht. Dadurch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Gewerbegebieten von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht erheblich überschritten. Teilweise wird auch die Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht erreicht bzw. überschritten. Im abgeschirmten Innenbereich des Plangebiets ergeben sich unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Gebäude Beurteilungspegel, die die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten. Damit kann durch die Stellung der geplanten Gebäude und deren Eigenabschirmung in Teilen des Gebiets eine Minderung des Verkehrslärms erreicht werden.

Aufgrund der prognostizierten Überschreitungen des Orientierungswertes sowie teils des Grenzwertes werden im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich.

Durch die planbedingte Verkehrszunahme ergeben sich nur geringfügige Lärmpegelerhöhungen (< 1dB(A)) im Umfeld des Plangebiets. An Immissionspunkten mit Pegelerhöhungen werden aber nicht die gesundheitlich bedenklichen Werte von über 70 dB(A) tags bzw. von über 60 dB(A) nachts erreicht. Die Pegelerhöhungen stellen insofern keine wesentliche Lärmzunahme dar. Lärmschutzmaßnahmen werden dadurch nicht erforderlich.

Gesundheitlich bedenkliche Pegel von über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts treten 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.

An den geplanten Gebäuden im Plangebiet kommt es zu keiner Überschreitung der Richtwerte nach TA Lärm (tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A)) durch die Geräuscheinwirkungen der geplanten Tiefgaragenein- und -ausfahrten.

Zudem ergeben sich im Plangebiet Gewerbelärmwirkungen von Nutzungen außerhalb des Plangebiets. Die Schutzbedürftigkeit des geplanten Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartiers entspricht der eines Gewerbegebietes. Nach dem Lärmgutachten ergeben sich aus der Summe aller untersuchten Gewerbelärmquellen im Plangebiet 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 von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten.

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 gelegene Bahnstrecke sowie der Neubau eines Gleises durch den Neubau der Strecke des RRX führen zu Erschütterungseinwirkungen im Plangebiet.

Das Erschütterungsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Gebäude mit Übernachtungsmöglichkeiten durch die weitere Entfernung zu den Gleisen und durch die davorliegende Tiefgarage des Bauabschnitts 2 vor Erschütterungen geschützt sind. Um diesen Schutz zu gewährleisten, muss die Tiefgarage des Bauabschnitts 1 und die Tiefgarage des Bauabschnitts 2 elastisch entkoppelt, d. h. senkrecht voneinander getrennt, hergestellt werden. Für den Zeitraum nach Fertigstellung Tiefgarage 1 und vor Baubeginn Tiefgarage 2 bleibt die Baugrubensicherung der Tiefgarage 1 in Richtung Bahnanlage erhalten. Dadurch entsteht ein Schlitz im Erdreich, der eine ausreichende Schutzfunktion gegen Erschütterungsimmissionen aus dem Bahnbetrieb bewirkt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen dem Rechnung.

Unter den vorgenannten Bedingungen werden bezüglich der Erschütterungsimmissionen die maßgeblichen Beurteilungswerte eingehalten. Auf den Einsatz von Schutzmaßnahmen gegen Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb kann somit verzichtet werden.

Elektromagnetische Felder

Von dem bestehenden Fernmeldeturm östlich des Plangebiets entstehen bei Betrieb der ortsfesten Anlagen elektromagnetische Felder. Aufgrund dessen sowie zur Berücksichtigung von einem möglichen Ausbau der Anlagen dürfen in einem Abstand von 30 m um den Fernmeldeturm keine Gebäude errichtet werden, die höher als 17 m sind. Die Abstände werden durch die geplante Bebauung eingehalten.

Gewerbliche Luftschadstoffe

Hinsichtlich gewerblicher Luftschadstoffe wurde gutachterlich festgestellt, dass die zulässigen Gebäudehöhen im Plangebiet keinen Einfluss auf die Ableithöhen der Emissionsquellen im CHEMPARK haben.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es besteht keine besondere Betroffenheit von Kultur- oder Sachgütern.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Gemäß der Planung besteht die Möglichkeit, die Nutzungen im Plangebiet an die vorhandenen technischen Infrastrukturen anzuschließen und zu versorgen. Der Anschluss an Fernwärme wird angestrebt. Das zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellte Energiekonzept zeigt, dass das Gebiet mit Fernwärme versorgt werden kann. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens soll geprüft werden, ob die Wärmebereitstellung mittels Fernwärme dem Stand der Technik entspricht oder ob effizientere Technologien verfügbar sind. Darüber hinaus wird die Nutzung erneuerbarer Energien, beispielsweise Solarenergie, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht und in der späteren Ausführungsplanung vertiefend geprüft. Die Vorhabenbeschreibung zum Bebauungsplan ent-

hält zudem Festlegungen zu einem herzustellenden Mindestanteil an durch Solaranlagen überstellten Dachflächen sowie zu energetischer Standards, die beim Gebäudeneubau zu berücksichtigen sind.

Auswirkungen durch Abfälle

Das Aushubmaterial ist unter Berücksichtigung der Aussagen im Fachbeitrag zur abfalltechnischen Einstufung fachgerecht zu entsorgen.

Wesentliche umweltbezogene Auswirkungen durch Abfälle sind unter Berücksichtigung der Entsorgungswege und Zuführung in den Abfallkreislauf nicht zu erwarten.

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

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Planungszone 2 des angemessenen Sicherheitsabstands zum Industriepark CHEMPARK Leverkusen, in der schutzbedürftige Nutzungen bereits vorhanden sind. Räumlich befinden sich schutzbedürftige Nutzungen bereits heute näher an den Betriebsbereichen des Industrieparks als die schutzbedürftigen Nutzungen des geplanten Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartiers. Schutzbedürftige Nutzungen sind außerdem bereits heute im Plangebiet anzutreffen.

Aufgrund der historisch gewachsenen bestehenden Gemengelage im direkten Umfeld des CHEMPARK Leverkusen zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und den Betriebsbereichen wird keine neue Gemengelage geschaffen.

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

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

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgte nach dem Verfahren zur numerischen Bewertung von Biotoptypen in Nordrhein-Westfalen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung unterscheidet die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans und die Verkehrsflächen in dem planfeststellungsersetzenden Bereich (Europaring/B8). Für diese Bereiche werden getrennte Bilanzierungsberechnungen vorgenommen.

Im Plangebiet wurde der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 114/74 als Voreingriffszustand zugrunde gelegt. Im Bereich des Europarings/B8 (Verkehrsflächen einschließlich angrenzender Böschungen und Gehölzstrukturen) wurden als Voreingriffszustand die derzeitigen Gehölzstrukturen angesetzt.

Ergebnis der Bilanzierung ist, dass unter Berücksichtigung der Begrünungsmaßnahmen (Anpflanzung von Bäumen, Begrünung von Grundstücks- und Dachflächen, Fassadenbegrünung, Erhalt Böschungsbegrünung) für beide Teilbereiche der Eingriff ausgeglichen ist und keine weiteren Maßnahmen zur Kompensation erforderlich sind.

3.4 Verwendete Unterlagen

- 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.
- Accon GmbH (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.
- 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 (September 2019): Bebauungsplanverfahren Heinrich-von-Stephan-Straße in Leverkusen – hier: Artenschutzprüfung Stufe I bzgl. planungsrelevanter Arten. Ergänzung September 2019, 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 (Juli 2020): Bebauungsplanverfahren Heinrich-von-Stephan-Straße in Leverkusen – Brutvogelerfassung in Gehölzen am Europaring (erweiterter Geltungsbereich – Artenschutzprüfung Stufe II), Leverkusen.
- Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH (19.09.2022): Postgelände Leverkusen-Wiesdorf - Rahmenplan, Frankfurt am Main.
- Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH und Studio grüngrau Landschaftsarchitektur GmbH (07.06.2023): Städtebaulicher Entwurf, Frankfurt am Main und Düsseldorf.
- Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH (06.07.2023): Postgelände Leverkusen-Wiesdorf - Gestaltungshandbuch, 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 Landschaftsarchitektur GmbH (27.09.2022): Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, 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, am 23.03.2020 und 04.10.2022.
- 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 V 36/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 V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Str./ nördliches Postgelände“, Leverkusen.
- ISAPLAN Ingenieur GmbH (12.05.2023): Vorentwurf Straßenplanung, 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.
- Peutz Consult (11.04.2023): Untersuchung des Bauvorhabens „Wiesdorf – westlich der Heinrich-von-Stefan-Straße / nördliches Postgelände“ auf die erforderliche Ableithöhe von Emissionsquellen des CHEMPARKs, Düsseldorf.
- Gehlen Ingenieure (02.06.2023): Neubau Fußgängerbrücke und Unterführung Erschließungsstraße - Erschließung des alten Postgeländes zwischen Europaring und Heinrich-von-Stephan-Straße in Leverkusen-Wiesdorf, Düsseldorf.
- 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.
- Spiessbach-Gerhards-Berg GmbH (19.12.2022): Statische Beurteilung Leitungsführung Telekom, Köln.

- Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt (24.03.2020): Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster – Lagepläne, Leverkusen.
- Studio grüngrau Landschaftsarchitektur GmbH (03.05.2023): Heinrich-von-Stephan-Straße Leverkusen Vorentwurf Außenanlagen Gesamtareal, Düsseldorf.
- 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.

TEIL C - AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND UMSETZUNG

1 Auswirkungen der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 36/I schafft die planungsrechtlichen Grundlagen zur Nachnutzung, Neustrukturierung und Neubebauung des Postgeländes im Stadtteil Wiesdorf. Das Plangebiet liegt in direkter Nähe zum Bahnhof Leverkusen-Mitte. Der Bebauungsplan bildet den ersten Entwicklungsabschnitt der gesamten Quartiersentwicklung zum Postgelände entsprechend dem vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Rahmenplan „Postgelände in Leverkusen-Wiesdorf“. Durch die Umsetzung der Planung soll eine ausreichende Versorgung an Geschossflächen für die Sektoren Büro- und Beherbergungsmarkt (Hotel und sonstige Beherbergungsbetriebe) geschaffen werden.

Der Bebauungsplan dient neben der Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1a Abs. 6 Nr. 8c) BauGB) unter Berücksichtigung gesunder Arbeitsverhältnisse sowie Sicherheitsaspekten auch der Herstellung einer Stadt der kurzen Wege. Die Planung sowie der gesamte Rahmenplan „Postgelände“ tragen zu einer Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung des Stadtteils Wiesdorf bei. Diese Aspekte sind auch in dem angestrebten Nutzungskonzept berücksichtigt. Es besteht somit eine städtebauliche Rechtfertigung zur Aufstellung des Bebauungsplans. Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplans als auch teils des Rahmenplans "Postgelände Leverkusen-Wiesdorf“ wurden die folgenden fachgutachterlichen Stellungnahmen erstellt:

- 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.
- Untersuchung der Auswirkungen auf die erforderliche Ableithöhe von Emissionsquellen des CHEMPARKs.

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

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I werden zusätzliche Verkehre entstehen, die über das städtische Verkehrsnetz in Wiesdorf abgewickelt werden müssen. Im Rahmen des Verkehrsgutachten wurden neben der Entwicklung des Bebauungsplans bzw. Rahmenplans auch Entwicklungen in der Umgebung berücksichtigt. Da bereits im

Bestand das Verkehrsnetz von Wiesdorf stark belastet ist, sollen Maßnahmen zur Veränderung der Mobilität auf allen Ebenen untersucht und umgesetzt werden. Dies ist Voraussetzung für alle geplanten Entwicklungen in Wiesdorf. Daher wurde auch zu vorliegendem Bebauungsplan ein Mobilitätskonzept erstellt und mögliche Maßnahmen vorgeschlagen und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Lärmgutachten zeigen auf, dass bei Umsetzung der Planung aufgrund der Verkehrslärmbelastung passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei der Ermittlung des Gewerbelärms wurden der CHEMPARK Leverkusen, die Tiefgaragenzufahrt City C, Tiefgaragenzufahrten im Plangebiet, die Mitarbeiter-Parkplätze und der Lkw-Hof der Kronos-Titan zwischen Titanstraße und Peschstraße sowie die ebenerdigen Pkw-Parkplätze und das Parkhaus des Möbelhauses berücksichtigt. Die Schutzbedürftigkeit des geplanten Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartiers entspricht der eines Gewerbegebietes. Erhebliche Auswirkungen durch Gewerbelärm auf die geplanten Nutzungen ergeben sich nicht. 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 im Rahmen eines Seveso-Gutachtens die mögliche Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen (Festsetzung im Bebauungsplan) aufgezeigt. Ergebnis des Seveso-Gutachtens 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-II-Konzeptes vertretbar ist. Die Planung hat auch keine negativen Auswirkungen auf die unternehmerischen Belange der Nutzungen und Betriebe im CHEMPARK.

Auf das Plangebiet einwirkende Erschütterungen der östlich gelegenen Bahnstrecke kann im Rahmen der Bauumsetzung reagiert werden. Auch hierzu setzt der Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen fest.

Auswirkungen auf die erforderliche Ableithöhe von Emissionsquellen des CHEMPARKs ergeben sich durch die Planung nicht.

Zur Umsetzung der Planung sind zudem von dem östlich gelegenen Fernmeldeturm ausgehende Telekommunikationslinien/Richtfunkverbindungen zu beachten (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d) BauGB). Es wurde nachgewiesen, dass keine Betroffenheit der Richtfunkverbindungen durch die vorliegende Planung ausgelöst wird.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung ausgeglichen ist. Zusätzliche, über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehende (externe) Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2 Flächenbilanz

Die Flächenbilanzen des ca. 22.490 m² großen vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

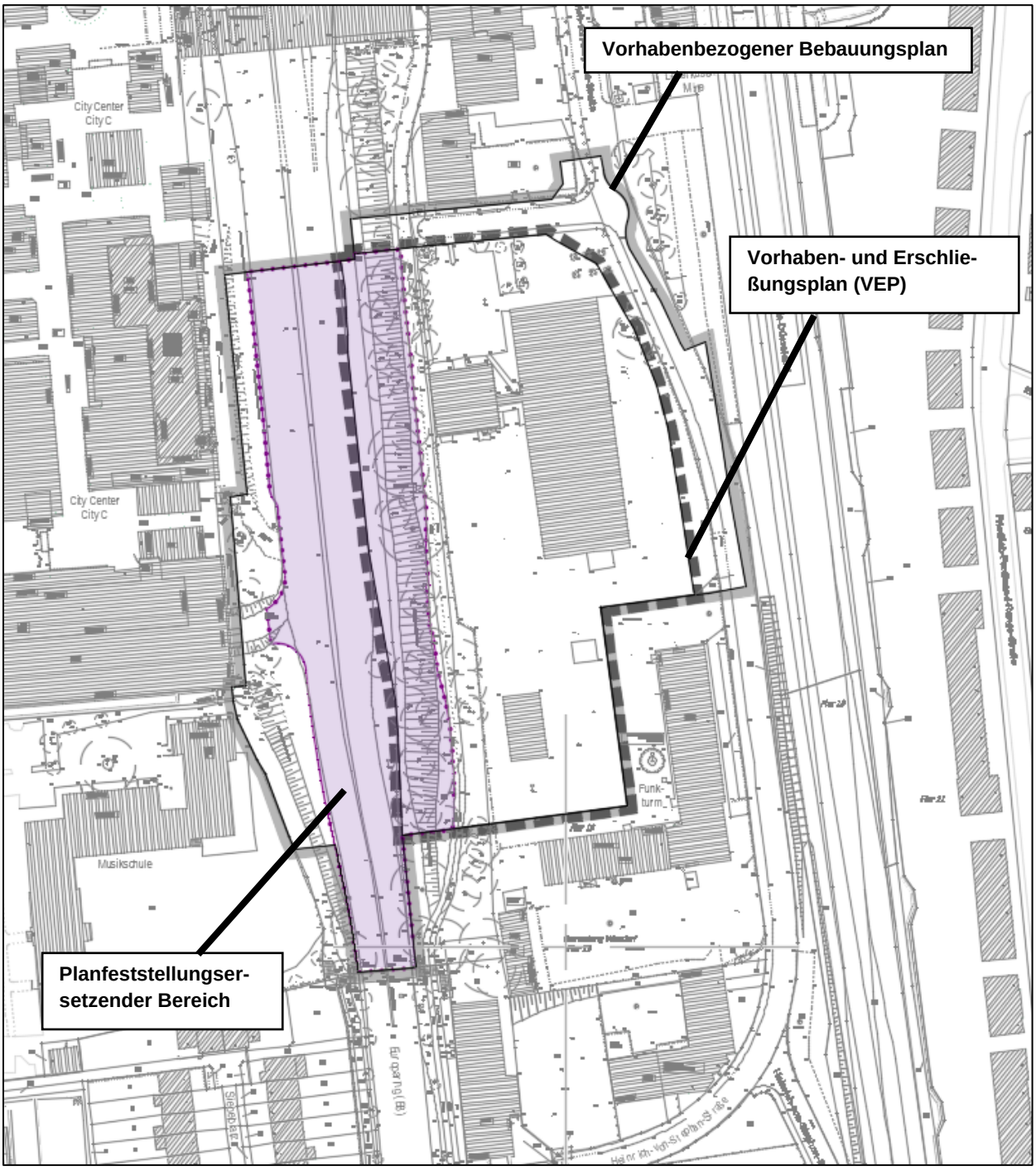


Abbildung 13: Übersicht Teilbereiche (ohne Maßstab)

Tabelle 18: Flächenbilanz Teilbereiche

Bezeichnung Teilbereiche	**Fläche [ca. m²]**	**Anteil [ca. %]**
Vorhaben- und Erschließungsplan	13.060	65
Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB	9.430	35
Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan/Summe	**22.490**	**100**

Der planfeststellungsersetzende Bereich hat eine Größe von ca. 7.715 m² und liegt teilweise innerhalb und außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Tabelle 19: Flächenbilanz zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend den Festsetzungen, gerundet

Bezeichnung	**Fläche [ca. m²]**	**Anteil [ca. %]**
Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier	**8.380**	**37**
Grundfläche Hochbauabschnitt 1	1.735	7,7
Grundfläche Hochbauabschnitt 2	1.195	5,3
Grundfläche Hochbauabschnitt 3	1.115	4,9
private Verkehrsfläche Stadtplatz (ohne Freiflächenbegrünung)	3.020	13,4
Freiflächenbegrünung auf Stadtplatz	715	3,1
Begrünte private Grundstücksfreifläche	365	1,6
Private Ein- und Ausfahrt Tiefgarage	95	0,5
Sonstige private Grundstücksfläche	140	0,5
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	**14.110**	**63**
Geltungsbereich/Summe	**22.490**	**100**

3 Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I sind im Eigentum der GEVI Projekt Leverkusen I GmbH sowie der Stadt Leverkusen.

Bodenordnende Maßnahmen werden im Bereich des GEVI-Grundstückes begründet, die geplante öffentliche Erschließungsstraße wird nach ihrer Errichtung durch die Vorhabenträgerin auf die Stadt übertragen. Die Details hierzu werden vertraglich zwischen der Stadt Leverkusen und der GEVI Projekt Leverkusen I GmbH geregelt.

Weitere Maßnahmen der Bodenordnung erfolgen im Rahmen der Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses zum RRX und der Verlegung der Heinrich-von-Stephan-Straße. Diese werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I nachvollzogen.

4 Durchführungsvertrag

Die Entwicklung des Grundstücks der GEVI Projekt Leverkusen I GmbH und damit zusammenhängende Erschließungsmaßnahmen erfolgt mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB. Hierzu ist ein entsprechender Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Leverkusen und der GEVI Projekt Leverkusen I GmbH zu schließen.

Die Kosten und Durchführung der Planung werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Leverkusen und der GEVI Projekt Leverkusen I GmbH geregelt (Planungsleistungen, Gutachten, Herstellung Knotenpunkt B8 und Erschließungsstraße, Verpflichtung zum Schließen eines Erschließungsvertrages, Kostenteilung).

5 Standortalternativenprüfung

Es handelt sich um die Überplanung eines vorhandenen innerstädtischen Standortes. Der Standort ist durch Gebäude sowie Erschließungsanlagen nahezu vollständig überbaut. Aufgrund der bevorstehenden Nutzungsaufgabe der Post/DHL im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans steht das Vorhabengrundstück für eine neue bauliche Nutzung zur Verfügung. Aufgrund der somit freiwerdenden Fläche in innerstädtischer Lage ergibt sich kein Erfordernis, andere Standortalternativen für die Entwicklung in Betracht zu ziehen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen sind mit der vorliegenden Planung verschiedene innenstadttypische Nutzungen möglich. Von der Zulassung allgemeiner Wohnnutzungen wird jedoch insbesondere aufgrund der hohen Lärmeinwirkungen im Plangebiet, abgesehen. Insbesondere durch diese Faktoren ist die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet nicht möglich. Außerdem wird der Umfang der zulässigen Einzelhandelsnutzungen beschränkt, da das Plangebiet nicht in einem der im Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017) festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leverkusen liegt.

Hinsichtlich der Struktur der Bebauung wurden im Rahmen der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung umfassende städtebauliche Planungsalternativen auf Basis eines vorgegebenen Nutzungsmix in einem zweistufigen Verfahren diskutiert, der Siegerentwurf als Grundlage der städtebaulichen Entwicklung beschlossen (siehe Vorlage Nr. 2019/2811) und im Weiteren fortentwickelt zum Rahmenplan als sonstige städtebauliche Konzeption gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

6 Gutachten

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I liegen die folgenden Gutachten und Untersuchungen vor:

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

- Verkehrsgutachten
  - 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.
  - ISAPLAN Ingenieur GmbH (26.04.2021 - Redaktionelle Anpassungen 01/2022): Verkehrsuntersuchung der Bebauungspläne Wiesdorf-Süd, Leverkusen/Köln.
  - ISAPLAN Ingenieur GmbH (03.05.2021 - Redaktionelle Anpassungen 01/2022): Ergänzende Übersicht der Flächenabweichungen durch Planungsfortschritt zur Verkehrsuntersuchung der Bebauungspläne Wiesdorf-Süd und zur Verkehrlichen Stellungnahme zum vorhabenbezogenen BP V 36/I „Nördliches Postgelände“, Leverkusen.
- Mobilitätskonzept
  - Planungsbüro VIA eG (13.12.2021): Mobilitätskonzept für den VEP „Postgelände“ in Leverkusen-Wiesdorf. Köln.
- Lärmgutachten (Verkehr, Gewerbe)
  - ACCON (18.08.2022): Schalltechnisches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“, Köln.
- Luftschadstoffe (Ableithöhen)
  - 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.
- Seveso-Gutachten
  - 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.
- Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 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 (September 2019): Bebauungsplanverfahren Heinrich-von-Stephan-Straße in Leverkusen – hier: Artenschutzprüfung Stufe I bzgl. planungsrelevanter Arten. Ergänzung September 2019, 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 (Juli 2020): Bebauungsplanverfahren Heinrich-von-Stephan-Straße in Leverkusen – Brutvogelerfassung in Gehölzen am Europaring (erweiterter Geltungsbereich – Artenschutzprüfung Stufe II), Leverkusen.

- Naturschutzfachliche Eingriffsbetrachtung
  - FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH (27.09.2022): Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Düsseldorf.
- Boden/Altlasten
  - GFM Umwelttechnik (10.01.2020): Bodenuntersuchung zum B-Plan „Entwicklung Postgelände“ in Leverkusen-Wiesdorf, Wesseling.
- Erschütterungen
  - 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.
- Ausschluss Betroffenheit der Richtfunkstrecken
  - DFMG Deutsche Funkturm GmbH (2021): Stellungnahme, Köln.
  - Deutsche Telekom Technik GmbH (2023): Stellungnahme, Magdeburg.
  - Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (2021): Stellungnahme, Nürnberg.
- Machbarkeit Umverlegung der Telekomtrasse
  - Deutsche Telekom Technik GmbH (08.06.2021): Stellungnahme, Köln.
  - Spiessbach-Gerhards-Berg GmbH (19.12.2022): Statische Beurteilung Leitungsführung Telekom, Köln.
- Überflutungsprüfung
  - ISAPLAN Ingenieur GmbH (17.08.2022): BP V 36/1 „Wiesdorf – westl. Heinrich-von-Stephan-Str./nördliches Postgelände“ in Leverkusen – Bericht zur Überflutungsprüfung; Leverkusen.

7 Rechtsgrundlagen

GO NRW - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666).

BauO NRW - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421).

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 (BGBl. 1991 I S. 58).

BNatSchG – Gesetz über den Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542).

LNatSchG – Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz NRW) in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).

FStrG - Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206).

WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585).

LWG NRW – Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz NRW) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559).

DSchG NRW - Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz NRW) vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662).

Jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Leverkusen, …

Stefan Karl

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung