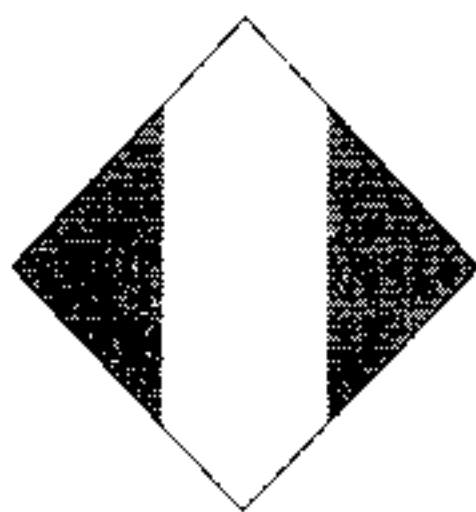




Stadt Leverkusen

**Bebauungsplan Nr. 188 B/II „An der Fuchskuhl-Süd“
in Leverkusen-Opladen**

(Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB)

Begründung gemäß § 10 (3) BauGB

Hinweis: Die maßgeblichen Änderungen in der Begründung sind gekennzeichnet (markiert/unterstrichen)

Erstellt durch BKR Aachen in Zusammenarbeit mit der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich und Verfahren	3
2.	Ausgangslage	5
3.	Planungsziele	6
4.	Planungsbindungen	7
4.1	Landesentwicklungsplan – LEP	7
4.2	Regionalplan	7
4.3	Flächennutzungsplan	7
4.4	Landschaftsplan	7
4.5	Verbindliches Planungsrecht	7
4.6	Informelle Planungen	8
4.7	Vorhandene und umgebende Nutzung	8
4.8	Eigentumsverhältnisse	8
4.9	Verkehr	8
4.10	Technische Ver- und Entsorgung	9
4.11	Hochwasserschutz	9
4.12	Natur und Landschaft, Artenschutz	9
4.13	Stadtbild und Denkmalpflege	10
4.14	Altlasten	10
4.15	Kampfmittel	10
6.	Festsetzungsinhalte	10
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.2	Überbaubare Grundstücksflächen	14
6.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	14
6.4	Festsetzungen zum passiven Immissionsschutz (Lärmschutz)	15
6.5	Verkehr	15
6.6	Technische Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser	16
6.7	Pflanzbindungen	17
7.	Umweltauswirkungen	17
7.1	Schutzgut Mensch	18
7.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz	18
7.3	Schutzgut Klima/Luft	18
7.4	Schutzgut Landschaft	19
7.5	Schutzgut Boden	19
7.6	Schutzgut Wasser	19
8.	Auswirkungen der Planung und Abwägung	19
9.	Planvollzug	20
9.1	Bodenordnung	20
9.2	Erschließung	21
9.3	Überschlägige Kostenschätzung	21
9.4	Flächenbilanz	21

1. Geltungsbereich und Verfahren

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Opladen, zwischen der Autobahn A3 und der Bonner Straße (B8 / L 288). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 230, 231 und 232 Flur 25 in der Gemarkung Opladen und hat eine Größe von rund 1,24 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden von bestehenden Gewerbebetrieben
- im Westen von den Böschungsflächen der Autobahn A3
- im Osten von der Straße „An der Fuchskuhl“ und
- im Süden von der Reuschenberger Straße.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Der Geltungsbereich ist im Verfahren nach erfolgtem Grundstücksverkehr um das Flurstück 228 geringfügig zurückgenommen worden. Auf Grund der Eigentumsstruktur, der Erschließung und dem auch hier auf die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen begrenzten Regelungsbedarf wird es dem nördlichen Plangebiet (B-Plan Nr. 188 A/II) zugeordnet.

Die Nord-Süd-Ausdehnung des Plangebiets beträgt rd. 200 m, von Ost nach West hat es eine Breite von rd. 90 m. Innerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich nach Abriss eines im Nord gelegenen Pumpenwerks eine in Errichtung befindliche Gewerbehalle. Die Topografie ist weitgehend eben. Nur von der Straße „An der Fuchskuhl“, die stellenweise höher liegt als das zu überplanende Geländeniveau, ragt eine Dammböschung in das Plangebiet hinein, so dass hier ein Geländeversprung besteht.

Da für das genannte Areal kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt und es mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche nicht nach § 34 BauGB bebaubar ist, ist zur Entwicklung des Gewerbegebiets die Aufstellung eines Bebauungsplans – hier im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) – erforderlich. Im vereinfachten Verfahren kann das formelle Bauleitplanverfahren verkürzt werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange ist eine angemessene Frist zur Abgabe einer Stellungnahme einzuräumen. Von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht kann abgesehen werden.

Das beschleunigte Verfahren ist nur unter der Voraussetzung anwendbar, dass es einer Förderung der Innenentwicklung dient. Dies erfolgt durch Konzentration der Siedlungsentwicklung auf bereits vorhandene Siedlungsbereiche d. h. als Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung. Da die Fläche dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist, im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt wird und bereits durch die vorhandenen Straßen erschlossen ist, handelt es sich hier um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung. Ferner wird die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche nicht die Größe der Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 13a BauGB überschreiten. Des Weiteren wird nicht

die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat am 14.11.2011 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 188B/II „An der Fuchskuhl-Süd“ gefasst. Der Öffentlichkeit wurde mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 05.12.2011 die Gelegenheit gegeben, sich bis zum 02.01.2012 über die Planung zu informieren und zu äußern. Zwischenzeitlich wurde auch den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wesentliche Stellungnahmen bezogen sich auf die Zulässigkeit von kleinflächigem, an künftige Gewerbebetriebe gebundenen Einzelhandel (sog. Annexhandel). Dieser Anregung wurde gefolgt.

Der angeregte naturschutzrechtliche Ausgleich für die Inanspruchnahme der Fläche ist in diesem Verfahren rechtlich nicht erforderlich, durch diese Maßnahme der Innenentwicklung wird vor allem keine zusätzliche Ausdehnung des Siedlungskörpers herbeigeführt.

Darüber hinaus wurde u.a. auf die immissionsschutzrechtliche Vorbelastung des Plangebiets durch Verkehrs- und Gewerbelärm, die Altlastensituation sowie die erhaltenswerten Gehölzstrukturen am Gebietsrand aufmerksam gemacht und auf die Anforderungen an die Erschließung (Entwässerung) u.a. bezogen auf die Geländesituation hingewiesen.

Dem Kaufinteresse des Schnellrestaurants (Bonner Straße) an dem öffentlichen Parkplatz westlich der Straßenmündung An der Fuchskuhl/ Reuschenberger Straße konnte nicht nachgekommen werden; der Interessent hätte im Gebiet an anderer Stelle Ersatz hierfür geschaffen. Bei einer Privatisierung und Einbeziehung dieser Flächen in das festgesetzte Gewerbegebiet hätten die – wegen der Gewerbelärmvorbelastung am Standort Fuchskuhl bereits begrenzt zur Verfügung stehenden Lärmkontingente – weiter reduziert und damit die gewerblichen Nutzungen auf den zu veräußernden Gewerbegrundstücken weiter eingeschränkt werden müssen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen am 11.06.2012 beschlossen. Diese wurde im Zeitraum vom 06.08.2012 bis 10.09.2012 durchgeführt, parallel wurden erneut die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Stellungnahmen bezogen sich u.a. erneut auf die Thematik eines Ausgleichs für die Inanspruchnahme der Flächen für die Gewerbeentwicklung. Des Weiteren wurde ein umfänglicherer Ausbau des Parkraumbereiches im öffentlichen Raum gefordert als bisher geplant. Nach Prüfung der Sachlage kann dieser Anregung auf Grund des begrenzten Flächenangebotes im Straßenraum, einer weiteren Reduzierung der Größe der Gewerbegrundstücke und

angesichts des ohnehin erforderlichen Nachweises von Kundenstellplätzen auf den privaten Grundstücken nicht nachgekommen werden. Des Weiteren soll mittels Parkraumbewirtschaftung erreicht werden, dass das Angebot öffentlicher Parkplätze für Kunden tatsächlich zur Verfügung steht und nicht die beobachtete Fehlnutzung durch Dauerparker erfolgt.

Zum Satzungsbeschluss wurde die Planzeichnung noch redaktionell angepasst:

- nachrichtliche Darstellung eines Schutzstreifens eines Kanals, der in geringfügigem Umfang in das festgesetzte Gewerbegebiet im Bereich der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen hineinreicht.
- Zusammenführung der bislang durch eine Straßenbegrenzungslinie unterteilten festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zu einer Verkehrsfläche.

2. Ausgangslage

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbebestandes „An der Fuchskuhl“ im Westen des Stadtteils Opladen zwischen der Wupper im Norden sowie der Reuschenberger Straße im Süden. Das Gewerbegebiet umfasst im Ganzen eine Fläche von rund 5 ha.

In seinem nördlichen Teil außerhalb des Plangebiets befinden sich diverse gewerbliche Nutzungen sowie eine Tankstelle. Überdies ist dort auch in unmittelbarer Nähe zur Wupper ein Einzelhandelsbetrieb (Lebensmitteldiscounter) mit zentrenrelevantem Sortiment ansässig. Die zulässige Verkaufsfläche des Discounters beträgt rund 799 m². Der nördliche Teil des Gewerbegebietes wird mittels eines einfachen Bebauungsplans Nr. 188 A/II „An der Fuchskuhl-Nord, Steuerung von Einzelhandelsnutzungen“ überplant. Der genannte Bebauungsplan trifft ausschließlich Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels und wird zeitlich parallel zu diesem Verfahren erarbeitet.

Das Plangebiet selbst ist überwiegend unbebaut, eine Gewerbehalle befindet sich bereits in Errichtung. Aufgrund der Lage und dem Zuschnitt des Plangebiets sowie der vorhandenen Erschließung ist es sowohl für eine Erweiterung und Verlagerung vorhandener Gewerbenutzungen als auch für die Neuansiedlung kleinerer Betriebe geeignet. Von Seiten eines in der Nachbarschaft ansässigen Betriebs sind der Stadt bereits konkrete Erweiterungsabsichten bekannt. Der Betrieb hat zwischenzeitlich Teilflächen des Geltungsbereichs erworben, eine Teilung der ursprünglichen städtischen Parzelle ist bereits vollzogen. Des Weiteren steht die vermarktende Wirtschaftsförderung Leverkusen (WfL) in Gesprächen mit weiteren Interessenten. Dementsprechend dient der Bebauungsplan der planungsrechtlichen Sicherung einer weiteren gewerblichen Entwicklung westlich der Straße „An der Fuchskuhl“. Dabei ist vorgesehen, im Sinne einer Angebotsplanung möglichst große Flexibilität für künftig zu konkretisierende Vorhaben zu eröffnen. Folglich sollen nicht erheblich emittierende Betriebe auf variablen Grundstücksgrößen angesiedelt werden können.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Plangebietes zum umliegenden Straßennetz erscheint der Gewerbestandort „An der Fuchskuhl“ für die Entwicklung von Betrieben des Einzelhandels grundsätzlich attraktiv.

Jeglicher zusätzlicher Handel an dieser Stelle könnte jedoch zum einen zu einer Beeinträchtigung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung sowie der zentralen Versorgungsbereiche in Leverkusen führen. Als zentraler Versorgungsbereich wäre insbesondere das im Handlungsprogramm Einzelhandel ausgewiesene und von den Zielsetzungen des Nahversorgungskonzeptes erfasste Stadtbezirkszentrum Opladen betroffen. Zum anderen würde die aktive Entwicklung als Gewerbestandort beeinträchtigt werden.

Daher ist beabsichtigt, nach Maßgabe des Handlungsprogramms Einzelhandel, des Nahversorgungskonzeptes sowie des Handlungsprogramms Gewerbe der Stadt Leverkusen, die Entwicklung des Einzelhandels zu steuern.

3. Planungsziele

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche – im Wesentlichen kleinteilige – Bebauung zu schaffen. Dabei zielt die Planung auf die Entwicklung adäquat nutzbarer Gewerbeflächen unter gleichzeitiger Berücksichtigung der im näheren Umfeld vorhandenen schutzbedürftigen (Wohn-) Nutzungen ab. Der Bebauungsplan steuert daher neben der baulich-räumlichen Entwicklung auch das zulässige Emissionsverhalten und das Maß der Nutzungsintensität. Dabei wird die vorhandene Lärmvorbelastung innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereichs berücksichtigt. Insgesamt soll der Bebauungsplan damit zu einer qualitätvollen Abrundung und Ergänzung des nördlich bereits vorhandenen Gewerbestandortes führen.

In diesem Zuge ist auch angestrebt, die Erschließungsfunktion der Straße „An der Fuchskuhl“ und somit die Erschließung des Plangebiets weiter zu verbessern. Zu diesem Zweck ist beabsichtigt, diese Straße in angemessenem Umfang zu verbreitern und neben einer straßenbegleitenden Begrünung auch zusätzliche öffentliche (Besucher-) Stellplätze für das Gewerbegebiet einzurichten.

Überdies berücksichtigt der Bebauungsplan in besonderer Weise die für die Stadt Leverkusen relevanten Belange des Einzelhandels. Ziel der Planung ist es, das Handlungsprogramm Einzelhandel sowie das Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen und zum Schutz ausgewiesener zentraler Versorgungsbereiche weiteren Einzelhandel, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, auszu-schließen.

Im Sinne des Handlungsprogramms Gewerbe sollen die mit diesem Bebauungsplanverfahren erstmals neu entwickelten Liegenschaften im Plangebiet dabei vorrangig Betrieben des produzierenden Gewerbes vorbehalten und nicht durch Einzelhandelsbetriebe belegt werden.

4. Planungsbindungen

4.1 Landesentwicklungsplan – LEP

Im Landesentwicklungsplan sind Aussagen, die das Plangebiet konkret und unmittelbar berühren, nicht enthalten.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Allgemeine Siedlungsbereiche dienen u.a. der Darstellung/Festsetzung von „gewerblichen Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe“. Zudem dürften in der Bauleitplanung Sondergebiete für Einkaufszentren oder großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche dar. Diese ist mit dem Symbol G* (eingeschränktes Gewerbegebiet) sowie mit dem Symbol für Feuer- und Rettungswache überlagert.

Mit dem Ratsbeschluss vom 08.05.2008 wurde die Verlagerung des strategischen Schwerpunktes der Feuerwache nach Opladen aufgegeben. Insofern ist bezüglich des ursprünglich geplanten und mittlerweile verworfenen Standortes für eine Feuer- und Rettungswache eine Berichtigung des FNP auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorzunehmen.

Gemäß Teilplan 9 des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet zudem von einer Richtfunkstrecke einschließlich Schutzstreifen überlagert. Zur Sicherung der Richtfunkstrecke darf eine Bauhöhe von ca. 119 m ü.NHN (entspricht rund 70 m über Gelände) nicht überschritten werden.

4.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan setzt für das Plangebiet keine Ziele fest. Im westlichen Abschnitt des Plangebietes (Böschung der A3) reichen Darstellungen (Entwicklungsziel 1: Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestalteten Landschaft) an das Plangebiet heran bzw. hinein.

Durch den in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan sind keine wesentlichen Veränderungen der Planaussagen zu erwarten, die sich auf den Bebauungsplan auswirken.

4.5 Verbindliches Planungsrecht

Für den gesamten Geltungsbereich besteht zurzeit kein Bebauungsplan. Mit Ausnahme einer Teilfläche im Norden des Plangebiets, die nach § 34 BauGB bebaubar ist, besteht kein Baurecht zur Entwicklung eines Gewerbegebiets.

4.6 Informelle Planungen

Das Plangebiet ist nicht explizit Gegenstand informeller räumlicher Planungen. Im Handlungsprogramm Einzelhandel und im Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen ist der Geltungsbereich nicht als zentraler Versorgungsbe-
reich ausgewiesen.

Das Handlungsprogramm Gewerbe zielt im Generellen auf eine vorrangige Be-
reitstellung gewerblicher Liegenschaften für produzierende Betriebe (und nicht
für Einzelhandelsbetriebe) ab.

Aktuell hat das Verfahren zur Aufstellung des Stadtteilentwicklungskonzeptes
Opladen begonnen, diese informelle Konzeption wird auch die Entwicklung von
Gewerbe und Handel in diesem Stadtteil zum Gegenstand haben.

4.7 Vorhandene und umgebende Nutzung

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich mit Ausnahme einer Baustel-
le (Gewerbehalle) keine Bebauung. Die Topografie ist weitgehend eben. Nur
von der Straße „An der Fuchskuhl“, die stellenweise höher liegt als das zu
überplanende Geländeniveau, ragt eine Dammböschung in das Plangebiet hin-
ein, so dass hier ein Geländeversprung von bis zu ca. 2 m besteht. Aufgrund
dieser Böschung sind in künftigen Genehmigungsverfahren eventuell notwen-
dige Geländemodellierungen oder Aufschüttungen zur Straße „An der Fuchs-
kuhl“ (u.a. Abstandflächen, Zufahrten/Rampenlösung, festgesetzter Erhalt Ge-
hölze am südlichen Gebietsrand, Entwässerung) abzustimmen.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets grenzt im Westen der Böschungsfuß
der im Verhältnis zum Plangebiet hochgelegten Autobahn A3 an. Südlich ent-
lang der zum Gebiet benachbarten Reuschenberger Straße befindet sich eine
Gehölzreihe, die überwiegend auch das Plangebiet überlagert. Ansonsten exis-
tiert nur vereinzelter Baumbestand im Plangebiet. In der Vergangenheit gehörte
u.a. der nordwestliche Bereich zum Standort einer Färberei, dort wird derzeit
die o.g. Gewerbehalle errichtet. Das südöstliche Eck des Plangebiets wird der-
zeit als öffentlicher Kfz-Parkplatz genutzt.

Im Norden schließt ein Gebrauchtmöbelmarkt eines Umzugsunternehmens ein-
schließlich Lkw-Rangierflächen und Halle an. Zu diesem Unternehmensgrund-
stück mit weiteren gewerblichen Nutzungen gehört überdies ein eingeschossi-
ges Wohnhaus, das unmittelbar benachbart zum Plangebiet liegt und als Be-
triebsleiterwohnung genehmigt wurde.

4.8 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich erfassten Flurstücke 231 und 232 wurden veräußert,
das Flurstück 230 befindet sich noch im Eigentum der Stadt Leverkusen.

4.9 Verkehr

Das Gewerbegebiet ist an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebon-
den. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Straße „An
der Fuchskuhl“, welche zur Erschließung des Plangebiets herangezogen wer-
den kann. Über den signalisierten Knotenpunkt Reuschenberger Straße/Bonner
Straße und die Bonner Straße (B 8/L 288) ist das Plangebiet an das örtliche
Verkehrsnetz sowie mit Anbindung an die Autobahn A3 (AS Leverkusen Opla-

den) auch gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

4.10 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die in der Straße „An der Fuchskuhl“ vorhandene Ver- und Entsorgungs-Infrastruktur angeschlossen werden. In der Straße „An der Fuchskuhl“ befindet sich zudem ein Kanalsystem, das in 2012 zu einem leistungsfähigen Mischwassersystem ausgebaut wurde. Insofern ist die abwassertechnische Erschließung des Plangebiets gesichert.

Die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser kann für Kleingewerbe aus dem vorhandenen Netz erfolgen.

Im nordöstlichen Planbereich, benachbart zum Straßenzug „An der Fuchskuhl“, ist eine Trafostation einschließlich Leitungen vorhanden.

4.11 Hochwasserschutz, Grundwasser

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befindet sich in rund 200 m Entfernung die Wupper als Oberflächengewässer. Das ~~vorläufig~~ festgesetzte Überschwemmungsgebiet umfasst den nordöstlich des Plangebietes gelegenen Freiraum zwischen der Autobahn und der Bebauung im Bestand. Es reicht jedoch nicht in das Plangebiet hinein. Insofern ist eine Beeinträchtigung der angestrebten Nutzungen durch Hochwasser derzeit auszuschließen. Die nachrichtliche Übernahme des ~~vorläufig~~ festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist nicht erforderlich.

Im Plangebiet ist mit geringen Grundwasser-Flurabständen zu rechnen. Auf das Gutachten „Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und tiefbautechnische Beurteilung des Baugrunds sowie Angaben zu allgemeinen Bebaubarkeit des Gewerbegebietes An der Fuchskuhl in Leverkusen-Opladen“, GEO Consult, 21.09.2009, wird verwiesen. Insofern werden Maßnahmen zum Schutz gegen kapillaren Grundwasseraufstieg sowie vor drückendem Grundwasser und Frosteinwirkungen in Fundamenten empfohlen.

Im Planbereich befinden sich Grundwassermessstellen. Diese sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben. Im Falle eines unvermeidbaren Rückbaus wäre der Neubau gleichwertiger Messstellen zu gewährleisten.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone.

4.12 Natur und Landschaft, Artenschutz

Nach derzeitigem Wissensstand der Unteren Landschaftsbehörde stellt die Fläche des Geltungsbereichs keinen wesentlichen Lebensraum oder Teillebensraum einer gefährdeten oder streng geschützten Art im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Der Standort verfügt in dem für eine Bebauung vorgesehen Bereich nicht über erhaltenswerte Vegetation. Ein vegetativ abgängiger Apfelbaum soll – sofern er während der Vogelschutzzeit entnommen wird – vorher auf Baumhöhlen mit dem Schwerpunkt Höhlenbrüter und Fledermäuse untersucht werden. Im Süden, am unmittelbaren Rand des Plangebiets, befin-

det sich eine geschlossene Heckenstruktur mit eingestreuten Einzelbäumen, die im Ganzen erhaltenswert ist. Es wird darauf hingewiesen, dass vom 1. März bis zum 30. September (Vogelschutzzeit) § 39 Bundesnaturschutzgesetz im Hinblick auf die Beseitigung von Gehölzen gilt.

4.13 Stadtbild und Denkmalpflege

Im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich keine schutzwürdigen Baudenkmale.

4.14 Boden/Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ~~sind-ist~~ im Bodenschutz- und Altlastenkataster ([BAK](#)) der Stadt Leverkusen nachfolgend benannte Flächen ausgewiesen:

– AW 0005 – Wupperrau/Opladen

~~– NW 2025 – Färberei Römer~~

Die Fläche NW 2025 – Färberei Römer - liegt teilweise im Plangebiet. Bei der im Geltungsbereich gelegenen Teilfläche handelt es sich um die im BAK unter der Bezeichnung „NW 2025T0001 – Färberei Römer-/Erweiterungsfläche“ geführten Teilfläche des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Römer.

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) ist weder bei der aktuellen noch bei der geplanten Nutzung eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) zu erwarten. Eine Kennzeichnung der Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die nördlichen Auffüllungsflächen (Färberei Römer) bei einer Versickerung von Niederschlagswasser und bei einer Entsorgung berücksichtigt werden müssen. Bezüglich des Baugrundes wird auf die bereits vorliegenden Ergebnisse des Gutachtens „Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und tiefbautechnische Beurteilung des Baugrunds sowie Angaben zu allgemeinen Bebaubarkeit des Gewerbegebietes An der Fuchskuhl in Leverkusen-Opladen“, GEO Consult, 21.09.2009, verwiesen.

4.15 Kampfmittel

In größeren Teilen des Plangebiets liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Es gibt jedoch auch Plangebietsflächen, die für den Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht auswertbar waren. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann für diese Bereiche nicht gewährt werden.

Insofern sind Erdarbeiten in diesen Bereichen mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Ein entsprechender Hinweis wird auf die Planurkunde übernommen.

6. Festsetzungsinhalte

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die Darstellungen des wirkamen Flächennutzungsplans ein **Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO festge-

setzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und -plätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Somit wird dem Planungsziel Rechnung getragen, am vorgesehenen Standort klassische Gewerbebetriebe zu entwickeln, um die im Umfeld vorhandenen Nutzungen abzurunden.

Die nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke werden von den Festsetzungen ausgenommen. Dies begründet sich darin, dass es in Leverkusen eine hohe Nachfrage nach Flächen für kleinteilige produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe gibt. Die Flächen des Plangebiets sollen vorrangig solchen Betrieben vorbehalten bleiben. Zudem ist das Gebiet u.a. aufgrund der im Planumfeld vorhandenen Wohnnutzungen und der Verkehrsinfrastruktur nicht für weitere kunden- und besucherintensive Betriebe wie bspw. für sportliche Einrichtungen oder Tankstellen geeignet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden auch Bordelle und bordellartige Betriebe als allgemein zulässige Betriebe ausgeschlossen, um das Plangebiet vorrangig produzierenden Betrieben vorzuhalten. Damit sollen auch negative Auswirkungen vermieden werden, wie sie z.B. von Vergnügungsstätten ausgehen können (vgl. unten).

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO werden überdies die ausnahmsweise zulässige Nutzungen, nämlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, nicht zugelassen. Der Ausschluss der vor genannten Nutzungen erfolgt mit dem Ziel, im Stadtgebiet benötigte Flächen für Ansiedlungen mittelständischer Handwerks- und produzierender Betriebe vorzuhalten und keine Flächenkonkurrenz durch andere zulässige Nutzungen zu erzeugen. Der Standort ist darüber hinaus für die ausgeschlossenen Nutzungen aufgrund des mit diesen in der Regel auch zur Nachtzeit verbundenen Kundenverkehrs nicht geeignet. Insbesondere Vergnügungsstätten verursachen Lärmbelästigungen – vor allem abends und am Wochenende. Dies würde zu unerwünschten Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzung führen.

Zudem bietet sich das Gewerbegebiet aufgrund seiner geringen Größe für kulturelle, sportliche o.ä. Nutzungen nicht an, die in der Regel keine Hauptnutzungen eines Gewerbegebietes bilden.

Aus Gründen des Immissionsschutzes, insbesondere wegen der starken Verkehrslärmbelastung der Autobahn A3 sowie der Bonner Straße, wird betriebszugehöriges Wohnen im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Eine planerische Integration der in Gewerbegebieten „privilegierten“ Wohngebäude und somit ein dauerhafter Aufenthalt im Plangebiet wäre städtebaulich nicht akzeptabel.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen den Ausschluss von selbst-

ständigen Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher vor. Solche i.d.R. kunden- und flächenintensive Betriebe sind an dem geplanten Standort aus immissionsschutzfachlichen und verkehrlichen Gründen, aber auch aufgrund des Planungsziels, das Plangebiet vorrangig für produzierende Handwerksbetriebe zu sichern, städtebaulich nicht tragbar. Insbesondere ist zum Schutz und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leverkusen (vor allem des in 800 m entfernten Stadtbezirkszentrums Opladen, das zugleich Nahversorgungsfunktion hat) die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der 'Leverkusener Liste' Stand 2008 im Gewerbegebiet städtebaulich nicht tragbar. Da im Gewerbegebiet „An der Fuchskuhl“ in rund 140 m Entfernung außerhalb des Plangebiets bereits ein Lebensmitteldiscounter mit rund 799 m² Verkaufsfläche vorhanden ist, würde eine weitere Zulassung eines vergleichbaren Einzelhandelsbetriebs – auch mit kleinerer Verkaufsfläche – aufgrund der entstehenden Agglomerationseffekte eine Gefährdung ausgewiesener zentraler Versorgungsbereiche darstellen. Hiermit berücksichtigt der Bebauungsplan i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ziele der Einzelhandelskonzeption der Stadt Leverkusen (Handlungsprogramm Einzelhandel und Nahversorgungskonzept), wonach (großflächiger) zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgeschlossen werden soll.

Der darüber hinausgehende Ausschluss von selbständigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten begründet sich primär im Planungsziel, das Gewerbegebiet im Sinne des Handlungsprogramms Gewerbe vorrangig produzierenden Betrieben vorzuhalten und aktiv zu entwickeln. Zudem würden auch Handelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erheblichen Kundenverkehr generieren, der immissionsschutzseitig nicht tragbar wäre.

Nur im Ausnahmefall können kleinere Verkaufsstätten aller Art (mit zentren- und nicht-zentrenrelevantem Sortiment) zugelassen werden, wenn sie funktional mit dem jeweiligen Betrieb in Verbindung stehen und dem jeweiligen Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Verkaufsflächengröße wird dabei auf max. 150 m² begrenzt. Dieser so genannte Annexhandel soll insbesondere kleineren Gewerbe- oder Handwerksbetrieben wie z.B. Tischlereien ermöglichen, eigens hergestellte Produkte vor Ort zu präsentieren und zu verkaufen. Darüber hinaus bedeutet der Annexhandel, dass auch mit solchen zugekauften Waren Handel betrieben werden darf, die ein Kunde des jeweiligen Betriebstyps als branchenübliches Zubehör betrachten würde. Damit sind nur solche Produkte zulässig, die sich im weitesten Sinn dem freien Handel entziehen und auch nur auf vergleichsweise kleinen Flächen angeboten werden. Eine negative Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder die Erzeugung erheblicher Kundenverkehre ist nach planerischem Ermessen auszuschließen.

Die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet wird überdies aus Immissionsschutzgründen gegliedert. Die Gliederung berücksichtigt dabei einerseits das Interesse im Umfeld vorhandener Betriebe an der Aufrechterhaltung aus-

geübter Nutzungen und an zukünftigen Erweiterungen, die sich allerdings im Rahmen der vorhandenen Immissionssituation bewegen müssen. Andererseits nimmt sie Rücksicht auf vorhandene, schutzbedürftige Wohnnutzungen im näheren Umfeld.

Die Steuerung der künftigen betriebsbedingten Emissionen aus Lärm, Geruch und Staub erfolgen auf der Grundlage unterschiedlicher Planungsinstrumentarien:

Hinsichtlich der Belange der Luftreinhaltung sowie der Geruchsemissionen und Erschütterungen erfolgt eine Gliederung aufgrund der Abstandsregelungen des Abstandserlasses NRW 2007. In diesem Gebiet sind ausschließlich Betriebe der Abstandsklasse VII (100 m-Klasse) zulässig, sofern diese nicht mit erheblichen Staub- oder Geruchsemissionen einhergehen. Geruchsintensive Betriebe, wie bspw. Lackierereien oder Betriebe der Lebensmittelverarbeitung, sind aufgrund der Festsetzungen ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind auch Betriebe der Abstandsklasse VI zulässig, sofern deren Vereinbarkeit mit der benachbarten Wohnnutzung im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann. Durch die getroffenen Festsetzungen sind zusätzliche Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzungen durch die genannten Immissionen ausgeschlossen.

Die Steuerung der Betriebsentwicklung und vor allem der zukünftigen Ansiedlung neuer Betriebe hinsichtlich Lärm erfolgt auf der Grundlage einer Geräuschkontingentierung nach dem Verfahren gemäß DIN 45691 (statische Festsetzung). Grundlage der Geräuschkontingentierung bilden die schalltechnischen Untersuchungen vom 21. Mai 2012 des Ingenieurbüros Peutz Consult GmbH, Düsseldorf (Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „An der Fuchskuhl - Süd“ in Leverkusen, Bericht F 6574-1 vom 21.05.2012, Düsseldorf). Die Kontingentierung steuert die künftig zulässige Schallabstrahlung unter Berücksichtigung der bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Gewerbegebietes sowie unter Berücksichtigung ausgeübter Nutzungen im Umfeld. Letztlich wird die vom Grundstück ausgehende Schallleistung so ausgerichtet, dass es im Sinne des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme zu keiner Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzungen kommt. Das festgesetzte Geräuschkontingent stellt dabei sicher, dass für die angrenzenden Wohnnutzungen östlich der Bonner Straße, die immissionschutzrechtlich als Allgemeines Wohngebiet einzustufen sind, keine relevante Zusatzbelastung erfolgt.

Insgesamt berücksichtigt der Bebauungsplan mit seinen das Emissionsverhalten steuernden Festsetzungen die Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 8a) und c) BauGB. Gleichzeitig wird den Belangen des Wohnens im Umfeld des Plangebiets Rechnung getragen. Der Bebauungsplan ist damit aus der Darstellung eines „eingeschränkten“ Gewerbegebietes gemäß geltendem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Die Grundflächenzahl von 0,8 (d.h. 80 % des jeweiligen Baugrundstücks dürfen überbaut werden) richtet sich an den festgesetzten Grenzen der Baunutzungsverordnung aus und lässt eine zweckmäßige gewerbliche Nutzung zu. Die Grundflächenzahl darf durch Stellplätze bis zu einem Maß von maximal 0,9 überschritten werden, um auf den absehbar eher kleinteiligen Grundstücken eine wirtschaftliche Bebauung und Erschließung zu ermöglichen.

Besondere Anforderungen an den Grundstückszuschnitt sowie an die Positionierung der Gebäude im Plangebiet werden durch die angrenzende Autobahn A3 gestellt. Die Gebäude sowie die nach Stellplatznachweis notwendigen Stellplätze haben den zur Bundesautobahn gesetzlich vorgeschriebenen Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand der Autobahn (Anbauverbotszone) einzuhalten. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Kapitel 6.2 und 6.3 verwiesen.

Die maximale Gebäudehöhe wird mit einem Maß von im Mittel rund 10 m über der Fahrbahnkante der Straße „An der Fuchskuhl“ festgesetzt. Diese Gebäudehöhe gewährleistet eine adäquate gewerbliche Nutzung der Baugrundstücke mit Hallen oder Bürobauten. Zudem nimmt die festgesetzte Gebäudehöhe Rücksicht auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Richtfunkstrecke. Die dort vorgesehenen Bauhöhenbeschränkungen werden weit unterschritten. Überdies lehnt sich die Gebäudehöhenentwicklung somit in etwa an den nördlich gelegenen Gebäudebestand an.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so darf diese nicht durch bauliche Anlagen überschritten werden. Der Verlauf der Baugrenzen im Norden, Osten und Süden des Geltungsbereichs orientiert sich an den Grundstücksgrenzen zu vorhandenen Gewerbebetrieben bzw. am vorhandenen bzw. im südlichen Abschnitt des Straßenzugs Fuchskuhl anzupassenden Stadtstraßennetz. Die zum Straßenraum „An der Fuchskuhl“ orientierten Baugrenzen halten dabei einen Abstand zum Straßenrand ein, um die im nördlichen Verlauf vorhandene Bauflucht nicht zu übertreten und die Anlage öffentlicher Stellplätze zu ermöglichen.

Des Weiteren richten sich die überbaubaren Grundstücksflächen an der Westseite des Plangebiets an der 40-m Anbauverbotszone der Bundesautobahn A3 aus und berücksichtigen damit die Belange des Bundesfernstraßenverkehrs. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind damit insgesamt so gefasst, dass die künftigen Parzellen gut nutzbar sein werden.

6.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür festgesetzten Flächen entlang des Straßenzugs „An der Fuchskuhl“ in Fortsetzung der öffentlichen Parkplätze zulässig. Damit wird gesichert, dass der auf dem Grundstück notwendige Stellplatznachweis weitge-

hend im räumlichen Zusammenhang mit der Bebauung erbracht wird. Mit diesen Festsetzungen werden Maßgaben des Bundesfernstraßengesetzes für die Anbauverbotszone der Autobahn im Bebauungsplan umgesetzt. Darüber hinausgehend gelten die Vorschriften des § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG). Diese Festsetzung ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW als Straßenbaulastträger abgestimmt.

Weitere Festsetzungen für etwaige sonstige bauliche Nutzungen im Bereich der Anbauverbotszone der Autobahn trifft der Bebauungsplan nicht. Inwieweit gegebenenfalls rechtlich oder betrieblich *nicht* notwendige Nutzungen dort zulässig sind, ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung des Straßenbaulastträgers festzulegen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Die Unterbringung notwendiger Infrastruktur wie etwa die bestehende Trafostation am nordöstlichen Gebietsrand, wird dadurch ermöglicht.

6.4 Festsetzungen zum passiven Immissionsschutz (Lärmschutz)

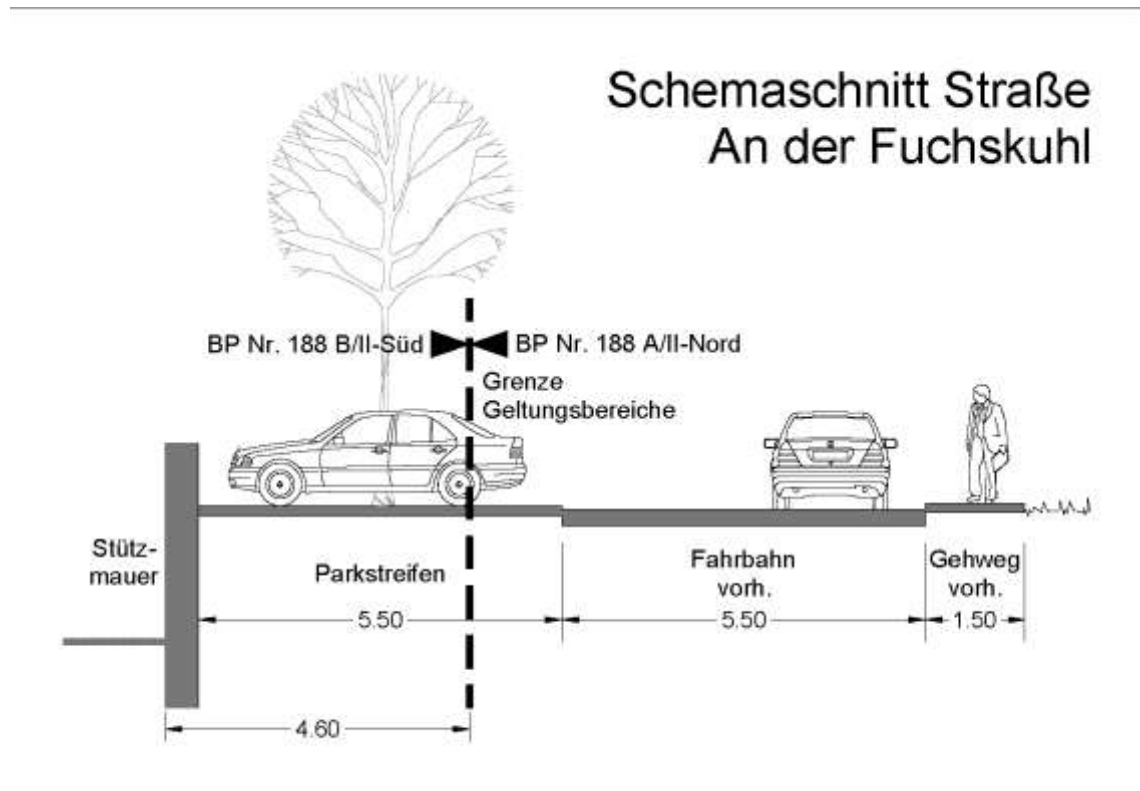
Zum Schutz zulässiger Büronutzungen oder sonstiger schutzbedürftiger Räume vor dem Verkehrslärm der Autobahn A3 sowie der Bonner Straße sieht der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen vor. Da im Bereich des Geltungsbereiches ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand entlang der A3 besteht, ist laut schalltechnischer Untersuchung der Peutz Consult GmbH von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts auszugehen. Um die im Außenbereich vorhandenen Lärmvorbelastungen abzdämmen und verträgliche Innenraumpegel zu sichern, setzt der Bebauungsplan die Fassadendämmung nach DIN 4109 (statische Festsetzung) (Lärmpegelbereiche IV) fest. Sollten aufgrund der Anordnung von Büroräumen bzw. sonstiger schutzbedürftiger Räume oder aufgrund etwaiger im Rahmen des Planvollzugs realisierter baulicher Abschirmungen geringere Fassadendämmungen ausreichen, ist dies im Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

6.5 Verkehr

Das Plangebiet ist an die Straße „An der Fuchskuhl“ angebunden, die bereits einzelne Gewerbebetriebe sowie Wohnhäuser im Umfeld des Geltungsbereichs erschließt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein zusätzlicher Streifen als Verkehrsfläche festgesetzt, so dass die Straße gegenüber dem derzeitigen Ausbauzustand insbesondere zur Herstellung von bis zu 5 öffentlichen Parkplätzen erweitert werden kann. Durch diese Festsetzung wird der Straßenquerschnitt stellenweise um ein vertretbares Maß verbreitert, um die Anordnung von Senkrechstellplätzen die Situation für den ruhenden (Besucher-) Verkehr zu verbessern. Die Anordnung als Senkrechstellplätze ermöglicht gegenüber den im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses noch vorgesehenen Längsparkständen ein direktes Einparken der überwiegend von Süden anfahrenden Pkw sowie die Unterbringung einer größeren Anzahl an Stellplätzen.

Gleichzeitig bietet die Verbreiterung der Straße die Möglichkeit, eine Straßenbegrünung zu ergänzen.



Des Weiteren werden die bestehenden Parkplätze im Kreuzungsbereich An der Fuchskuhl/Reuschenberger Straße im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt.

Innerhalb des o.g. Schallschutzgutachtens wurden die festgesetzten Verkehrsflächen, die dem ruhenden Verkehr dienen werden, hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen (Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV) überprüft. Dabei ist zudem festzustellen, dass auch bei einer deutlich höheren Nutzungsintensität an den umliegenden Wohngebäuden östlich der Bonner Straße die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Im Rahmen der Überprüfung des Parkraumbedarfes für das Gewerbegebiet ist festgestellt worden, dass ein Teil des öffentlichen Parkraumes durch Dauerparker/Pendler genutzt werden. Grundsätzlich müssen öffentliche Parkplätze, die einem Gewerbegebiet dienen, auch verfügbar sein. Dies ist im Sinne des § 8 Abs. 1 Baugesetzbuch durch geeignete Maßnahmen, die nicht der Bebauungsplan festsetzen kann, sicherzustellen. Die Stadt beabsichtigt daher, eine Parkraumbewirtschaftung für die Senkrecht-Parkplätze in der Straße „An der Fuchskuhl“ sowie für den Kreuzungsbereich An der Fuchskuhl/Reuschenberger Straße einzurichten (evtl. beschränkte Parkdauer mit Parkscheibe). Dadurch wird ein Stellplatzwechsel für die insgesamt mind. 13 öffentlichen Parkplätze erzielt. Somit stehen die öffentlichen Stellplätze über den Tagesverlauf dem Gewerbegebiet 188 A+B/II zur Verfügung. Unabhängig von den Parkplätzen im öffentli-

chen Raum müssen die Gewerbebetriebe im Baugenehmigungsverfahren Stellplätze für Beschäftigte und Besucher auf den Gewerbegrundstücken nachweisen.

6.6 Technische Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets erfolgt grundsätzlich durch Anschluss an den vorhandenen und zwischenzeitlich ausreichend dimensionierten Mischkanal in der Straße „An der Fuchskuhl“.

Allerdings ist bei unveränderter Geländesituation eine Entwässerung im Freispiegelverfahren nicht möglich. Auf die Rückstauenebene gemäß Entwässerungssatzung der Technischen Betriebe Leverkusen – TBL (2007) wird verwiesen. Als Rückstauenebene (Ebene, bis zu der die Anlage aus betrieblichen Gründen eingestaut werden kann) gilt die Straßenoberkante an der jeweiligen Anschlussstelle.

Inwieweit das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser einer Versickerung zugeführt wird, ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Grundstücks- bzw. Geländemodellierung zu klären. Eine der künftigen Nutzung und dem Schmutzgrad angemessene Versickerungsform ist zu wählen. Zudem ist bei der Versickerung von Niederschlagswasser im Einzelfall die im Plangebiet vorhandene Auffüllungsfläche zu beachten (vgl. oben).

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wird auf die „Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und tiefbautechnische Beurteilung des Baugrunds sowie Angaben zu allgemeinen Bebaubarkeit des Gewerbegebietes An der Fuchskuhl in Leverkusen-Opladen“, GEO Consult, 21.09.2009, verwiesen.

Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planzeichnung aufgenommen.

Der Schutzstreifen eines Kanals wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Der Schutzstreifen tangiert den südlichen Rand des festgesetzten Gewerbegebietes in geringem Umfang, dort ist eine überlagernde Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen erfolgt.

6.7 Pflanzbindungen

Eine im Süden des Plangebiets vorhandene Hecke, die entlang der Reuschenberger Straße verläuft und ein Pendant zum südlich des Straßenzugs gelegenen geschützten Landschaftsbestandteils (flächig), sowie die dort vorhandenen Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt. Damit lässt sich der ökologische und stadträumliche Wert dieser Pflanzen dauerhaft sichern.

Grundsätzlich ist an der Nahstelle zur Böschung der Autobahn A 3 insbesondere bei erfolgter Geländeaufschüttung eine untergeordnete ergänzende Zufahrt vorstellbar, dabei ist der Eingriff in die Gehölzstrukturen weit möglichst zu minimieren.

7. Umweltauswirkungen

Das Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfordert keinen Umweltbericht, gleichwohl sind die möglichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen.

Es ist zu beachten, dass innerhalb des Bebauungsplans weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden, daher sind gem. §13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe nicht auszugleichen.

Um die vorhandene Umweltsituation darzulegen und die Eingriffe aufzuzeigen, werden die einzelnen Umweltschutzgüter kurz beschrieben.

7.1 Schutzgut Mensch

Für das Plangebiet bestehen keine wesentlichen Vorbelastungen durch Schadstoff- und Lärmemissionen, die den Ausschluss gewerblicher Nutzungen erfordern würde. Aufgrund insbesondere der Lärmvorbelastung werden Betriebswohnungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgenommen. Eine zusätzliche Festsetzung zum Schutz von Büroräumen, Aufenthaltsräumen o.ä. in Gewerbegebieten im Sinne der DIN 4109 wird zudem getroffen. Insofern sind keine Gefährdungen von Menschen im Plangebiet zu besorgen.

Von den Neuplanungen mit wenigen Gewerbeeinheiten und geringem Verkehrsaufkommen gehen aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Geräuschkontingente und der Gliederung auf der Basis des Abstanderlasses NRW 2007 keine wesentlichen Störungen bzw. Zusatzbelastungen auf umliegende Wohnnutzungen aus. Wesentliche negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz

Das Plangebiet stellt keinen hochwertigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar, insbesondere nicht für gefährdete oder streng geschützte Arten dar. Erhaltenswerte Gehölzstrukturen sind nur im Süden des Plangebiets vorhanden. Diese werden dauerhaft zum Erhalt festgesetzt.

Wesentliche negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen oder auf die Population eventueller streng geschützter Arten sind nicht zu erwarten. Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Vogelschutzes vom 1. März bis zum 30. September (Vogelschutzzeit) § 39 Bundesnaturschutzgesetz gilt, sofern die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet erforderlich wird.

7.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt am Rand der bebauten Ortslage entlang stark befahrener Straßenzüge. Das Plangebiet ist insofern lufthygienisch vorbelastet.

Das bisher weitgehend unbebaute Plangebiet erfährt durch die Bebauung und Erschließung eine Versiegelung von ca. 80% der Fläche. Die mikroklimatische Situation wird dadurch verschlechtert, ohne dass dieses zu wesentlichen Auswirkungen für die benachbarten Wohnbereiche oder den Ortsteil führt. Die gliedernden Festsetzungen des Bebauungsplans (Geräuschkontingentierung, Gliederung nach Abstandserlass) schränken die Emissionsmöglichkeiten der

Bebauung ein.

Wesentliche negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind insofern nicht zu erwarten.

7.4 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt zwar in einer Ortsrandlage, ist aber durch den Wall der Autobahn A3 von der freien Landschaft visuell abgeschirmt. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Landschaft sind daher und auch wegen der geringen Fläche mit einer tendenziell kleinteiligen Bebauung nicht zu erwarten.

7.5 Schutzgut Boden

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Versiegelung bedeutet einen Verlust an Bodenfunktionen. Diese Auswirkungen sind nicht ausgleichbar, werden aber unter dem Aspekt der Entwicklung gewerblicher Bauflächen an einem geeigneten und voll erschlossenen Standort in Kauf genommen.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Leverkusen sind für das Plangebiet folgende Flächen enthalten:

- AW 0005 – Wupperaue/Opladen
- NW 2025 – Färberei Römer

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) ist weder bei der aktuellen noch bei der geplanten Nutzung eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) zu erwarten. Eine Kennzeichnung der Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die nördlichen Auffüllungsflächen (Färberei Römer) bei einer Versickerung von Niederschlagswasser und bei einer Entsorgung berücksichtigt werden müssen.

7.6 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Wupper, jedoch nicht innerhalb des ~~vorläufig~~-festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die durch die Versiegelung reduzierte Grundwasserneubildungsrate ist wegen der geringen Größe des Plangebiets unwesentlich.

Der Hochwasserschutz wird durch die Planung nicht berührt. Die Niederschlagswasserversickerung als die städtebaulich bevorzugte Variante wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter besonderer Berücksichtigung der künftigen Nutzungen und einer angesichts des Schmutzgrades angemessenen Versickerungsform, der Grundwasserverhältnisse sowie der im Plangebiet vorhandenen Auffüllungsflächen geregelt.

8. Auswirkungen der Planung und Abwägung

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als gewerbliche Baufläche dargestellt und bildet eine Abrundung der vorhandenen gewerblichen Strukturen.

Die jetzt neu überplante Fläche ermöglicht es, die vorhandene Erschließung der nur einseitig angebauten Straße „An der Fuchskuhl“ wirtschaftlicher auszunutzen, ohne deutlich in Freiflächen einzugreifen. Die kleine Fläche bedeutet bei den angestrebten immissionsschutzrechtlich motivierten Beschränkungen keine bzw. keine erhebliche zusätzliche Belastung der vorhandenen Siedlungs- und Erschließungsstrukturen.

Mit dem Bebauungsplan soll die Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebiets im Bereich An der Fuchskuhl verfolgt werden. Der Planungsbereich bietet als geeignetes Angebot auf die rege Nachfrage zusätzliche gewerbliche Flächen für Betriebserweiterungen, Verlagerungen oder Neugründungen kleinerer Betrieb an. Der Standort ist durch die vorhandenen Straßen und Wege gut erschlossen und liegt am Rande des Opladener Siedlungsgefüges. Die Flächen können zeitnah aktiviert werden. Aus städtebaulicher Sicht ist es daher sinnvoll, diese Fläche zu überplanen.

Bedingt durch die Lage bzw. Einbindung im Straßennetz entstehen ausgelöst durch die Planung Verkehrsmengen, die in ihrer Relation zum Gesamtnetz unbedeutend sind. Die Zusatzbelastung ist durch den Ausschluss besonders kundenintensiver Betriebe (bspw. Einzelhandelsnutzungen, Tankstellen, kulturelle Betriebe u.a.m.) derart gering, dass hier keine erheblichen Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sein werden.

Die Versiegelung von Flächen wird lediglich zu einer geringfügigen Veränderung des lokalen Kleinklimas im Plangebiet beitragen, ohne jedoch wesentliche Beeinträchtigungen seiner unmittelbaren Umgebung hervorzurufen. Wesentliche Lebensräume von gefährdeten oder geschützten Arten sind nicht betroffen. Die Versiegelung wird sich auf den Wasserhaushalt nur unbedeutend auswirken. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet der Wupper, so dass hierdurch keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Der Hochwasserschutz wird durch die Planung nicht berührt.

Negative Auswirkungen des Plangebiets auf umliegende, schutzbedürftige Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten. Hierzu trifft der Bebauungsplan mit seinen das Emissionsverhalten steuernden Festsetzungen Vorsorge (Geräuschkontingentierung, Gliederung nach Abstandserlass, Ausschluss kundenintensiver Betriebe).

9. Planvollzug

9.1 Bodenordnung

Die nicht bebauten Grundstücke im Plangebiet stehen überwiegend in städtischem Eigentum. Nach Rechtskraft und Erschließung ist vorgesehen, die noch nicht privatisierten Grundstücke freihändig zu veräußern. Ein Grunderwerb ist zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich.

9.2 Erschließung

Zur Realisierung des Bebauungsplans ist die Verbreiterung der Straße „An der Fuchskuhl“ zur Herstellung der geplanten öffentlichen Parkplätze ~~sowie der Begrünung mit Straßenbäumen~~ durch die Stadt Leverkusen erforderlich. Zudem wird die Stadt eine im Straßenraum „An der Fuchskuhl“ gelegene Fremdparzelle erwerben, um die ordnungsgemäße Erschließung im Vollzug sicher zu stellen.

9.3 Kosten

Für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche (v.a. ruhender Verkehr) fallen Kosten an. Die Kostenschätzung des Fachbereichs 66 (Tiefbau) beläuft sich auf 77.000 €, die innerhalb der Ausbauplanung konkretisiert werden. Im Zuge des Verkaufs der Grundstücke sind Einnahmen zu erwarten.

9.4 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	1,20 ha	97%
öffentl. Verkehrsfläche	0,04 ha	3%
Plangebiet	1,24 ha	100%

BKR Aachen

Leverkusen, den

gez. Bernd Noky

gez. Petra Nordhorn