

## **STADT LEVERKUSEN**

### **2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 172 B/II** **"CAMPUS LEVERKUSEN UND GEWERBE"**

#### **FORTSCHREIBUNG DER ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG** **UND DES LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN BEGLEITPLANS**

**Auftraggeber:**

**CUBE Asset IV GmbH & Co. KG**  
**Scheidtweilerstr. 11-13**  
**50933 Köln**

**April 2018**

**Ginster**  
**Landschaft + Umwelt**

Marktplatz 10a  
53340 Meckenheim

Tel.: 0 22 25 / 94 53 14  
Fax: 0 22 25 / 94 53 15

[info@ginster-meckenheim.de](mailto:info@ginster-meckenheim.de)

**Bearbeitung: BSc. -Ing. Landschaftsarchitektur Claudius Fricke**

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Rechtsgrundlagen .....	1
1.2	Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes .....	2
1.3	Planerische Vorgaben.....	3
<b>2</b>	<b>Bestandserfassung und Bewertung.....</b>	<b>3</b>
2.1	Arten und Lebensgemeinschaften .....	3
2.2	Landschaftsbild / Erholung .....	5
<b>3</b>	<b>Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>5</b>
3.1	Gegenüberstellung der zeichnerischen Festsetzungen des Ausgangs- und Planungszustands .....	6
<b>4</b>	<b>Eingriffe in Natur und Landschaft .....</b>	<b>7</b>
4.1	Eingriffe in das Bodenpotenzial .....	8
4.2	Eingriffe in das Wasserpotenzial.....	9
4.3	Eingriffe in das Klimapotenzial.....	9
4.4	Eingriffe in das Biotoppotenzial.....	10
4.5	Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild/ die Erholungseignung .....	10
<b>5</b>	<b>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Belange des Artenschutzes.....</b>	<b>14</b>
6.1	Rechtliche Grundlagen .....	14
6.2	Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange .....	16
6.2.1	Beschreibung der Lebensräume im Gebiet.....	17
6.3	Potentialkartierung.....	18
6.3.1	Methodisches Vorgehen .....	18
6.3.2	Bestandssituation und Ergebnis der Potentialkartierung .....	18
6.4	Kreuzkröte ( <i>Bufo calamita</i> ) .....	27
6.5	Vermeidungsmaßnahmen.....	28
6.5.1	Neu- und Umbau der ehemaligen Bahnausbesserungshalle.....	28

6.5.2	Kreuzkröte.....	28
6.5.3	Fledermausflachkästen.....	29
6.6	Fazit.....	29
7	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>30</b>
<b>Quellen</b>	.....	<b>32</b>

## TABELLENVERZEICHNIS

<b>Tabelle 1:</b>	<b>Zeichnerische Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
<b>Tabelle 2:</b>	<b>Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung und Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs.....</b>	<b>12</b>
<b>Tabelle 3:</b>	<b>Gesetzliche Definition der Geschützten Arten nach BNatSchG... 15</b>	

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<b>Abbildung 1:</b>	<b>Großräumige Verortung des Bebauungsplans Nr. 172 B/II "Campus Leverkusen und Gewerbe" (rot umrandet)(unmaßstäbliche Darstellung).....</b>	<b>2</b>
<b>Abbildung 2:</b>	<b>Luftbild des Plangebietes (unmaßstäbliche Darstellung).....</b>	<b>4</b>
<b>Abbildung 3:</b>	<b>Aus Ziegeln errichtete Außenfassade .....</b>	<b>19</b>
<b>Abbildung 4:</b>	<b>Fehlende Verglasung der Fenster .....</b>	<b>20</b>
<b>Abbildung 5:</b>	<b>Lücke zwischen dem Dachabschluss und der Fassade.....</b>	<b>21</b>
<b>Abbildung 6:</b>	<b>Untersuchte Sonderstruktur.....</b>	<b>22</b>
<b>Abbildung 7:</b>	<b>Vogelnest im Bereich der Stahlträger.....</b>	<b>23</b>
<b>Abbildung 8:</b>	<b>Teilverputzte Ziegelwand mit teils fehlender Mörtelschicht.....</b>	<b>24</b>
<b>Abbildung 9:</b>	<b>Lücke zwischen dem Dach und der Fassade.....</b>	<b>24</b>
<b>Abbildung 10:</b>	<b>Kotspuren und Federn im Bereich der großen Halle.....</b>	<b>25</b>
<b>Abbildung 11:</b>	<b>Reste eines Nestes vom Hausrotschwanz.....</b>	<b>26</b>

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Anlass und Rechtsgrundlagen

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

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

Die §§ 14 bis 17 BNatSchG sind gemäß § 18 (2) BNatSchG für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nicht anzuwenden.

Der vorhandene Landschaftspflegerische Begleitplan und die Artenschutzrechtliche Prüfung (PEUKER 2012) für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 172 B/II "Campus Leverkusen und Gewerbe" basieren auf einer im Jahr 2009 durchgeführten Kartierung. Gemäß den Aussagen von Vertretern des Umweltamtes der Stadt Leverkusen (Scoping Termin am 17.08.2017) können die Angaben aus PEUKER (2012) als Grundlage für das folgende Gutachten verwendet werden. Zudem sollen in dem Landschaftspflegerischen Begleitplan für die 2. Änderung des Bebauungsplans aktuelle Veränderung auf der Basis einer Begehung berücksichtigt werden. Die durch PEUKER (2012) erarbeiteten Konflikt- und Maßnahmenplanung sind aufgrund der Änderung der geplanten Nutzung, insbesondere mit Blick auf den Artenschutz, zu überarbeiten. Zudem fließt die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leverkusen in die Artenschutzrechtliche Prüfung mit ein.

Diesen Vorgaben folgend stellt der vorliegende Landschaftspflegerische Begleitplan die Bestandsaufnahme der örtlichen Gegebenheiten und der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen dar. Anschließend wird eine Gegenüberstellung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans und des mit Abschluss der 2. Änderung rechtskräftigen Bebauungsplans durchgeführt und die Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt. Diese vergleichende Gegenüberstellung soll potenziell vorhandene positive oder negative Veränderung durch die 2. Änderung des Bebauungsplans darstellen.

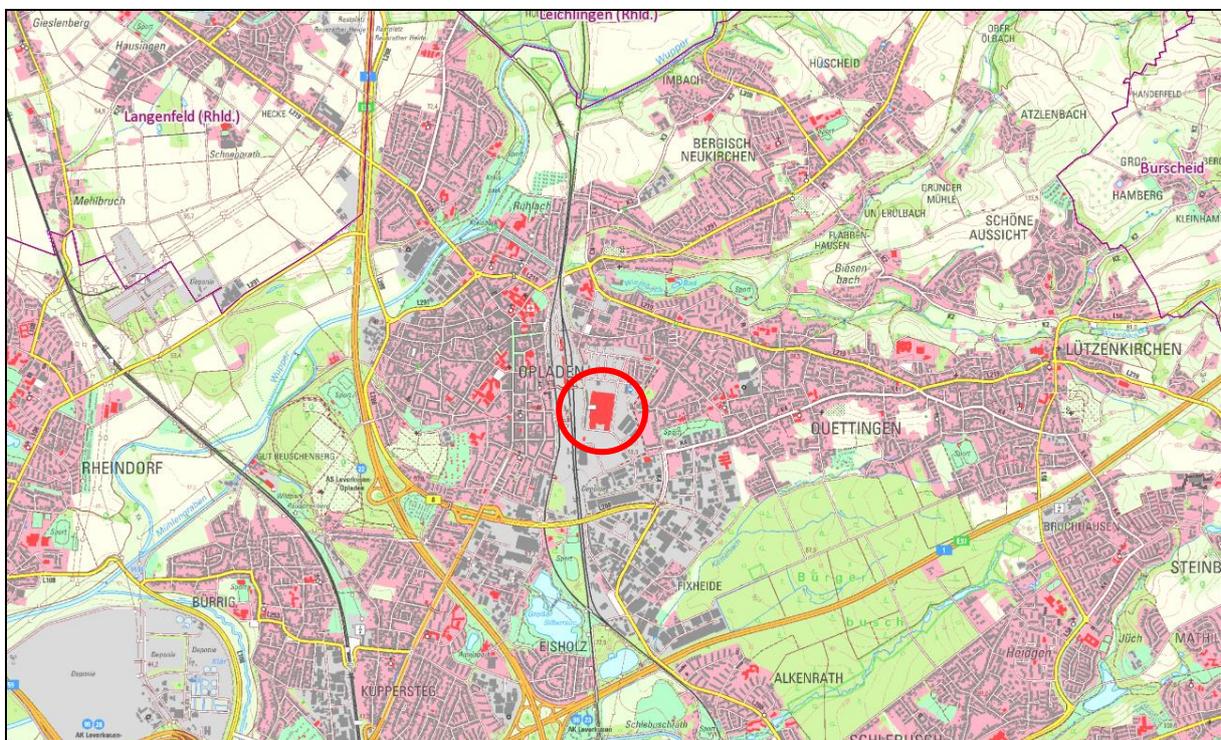
Ziel des Fachbeitrages ist es, sicherzustellen, dass aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 172 B/II "Campus Leverkusen und Gewerbe" keine über die in PEUKER (2012) hinaus festgestellten Beeinträchtigungen resultieren.

Grundlage für die Fortschreibung des Landschaftspflegerischen Begleitplans und der Artenschutzrechtlichen Prüfung sind die Unterlagen zu den Bebauungsplänen Nr. 172 B/II "Campus Leverkusen und Gewerbe" (Stand: 29.03.2011)(STADT LEVERKUSEN 2014) und die 2. Änderung des gleichnamigen Bebauungsplans (Stand: Dezember 2017)(STADT LEVERKUSEN 2017) der Stadt Leverkusen und die Landschaftspflegerische Begleitplanung, Teil 4 – Konfliktanalyse und Maßnahmenplanung (Stand: 26.11.2012) für den Bebauungsplan Nr. 172 B/II "Campus Leverkusen und Gewerbe" (PEUKER 2012).

## 1.2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Leverkusener Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II (Kreis Leverkusen, Nordrhein–Westfalen) und umfasst eine Fläche von rund 2,1 ha.

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an eine öffentliche Verkehrsfläche und im Norden an die "Grüne Mitte" der Bahnstadt Opladen. Östlich ist die Fakultätsstraße auf der Hälfte ihrer Breite Teil des Geltungsbereiches. Südlich schließt ein Grundstück der TH Köln an, das aktuell bebaut wird.



**Abbildung 1: Großräumige Verortung des Bebauungsplans Nr. 172 B/II "Campus Leverkusen und Gewerbe" (rot umrandet)(unmaßstäbliche Darstellung)**

### 1.3 Planerische Vorgaben

Der **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (Stand 2009) stellt das Plangebiet als "Allgemeinen Siedlungsbereich" dar.

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Leverkusen stellt das Plangebiet als "Sondergebiet Hochschule" dar. Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „Campus Leverkusen und Gewerbe“ eine Festsetzung des Plangebietes als Urbanes Gebiet vorsieht, wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert bzw. gem. §13 a (2) Nr.2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst.

#### Nationale und internationale Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und gesetzlich geschützten Biotop nach § 42 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Naturparks.

## 2 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

Die Beschreibung und Bewertung des Bestands der Schutzgüter Boden, Wasser Klima/Luft sind in PEUKER (2012) bereits für das Plangebiet durchgeführt worden. Eine Änderung der Gegebenheiten ist bezüglich der aufgeführten Schutzgüter nicht anzunehmen. Bezüglich der Bestandsbeschreibung der aufgeführten Schutzgüter wird auf PEUKER (2012) verwiesen. Aufgrund des variablen Schutzguts "Arten und Lebensgemeinschaften" wird das aktuelle Inventar im Zuge einer Ortsbegehung erfasst sowie beschrieben und bewertet. Zudem werden die Angaben zu dem Schutzgut Landschaftsbild aktualisiert, da aufgrund der Planungen im Rahmen der neuen Bahnstadt Opladen Änderungen anzunehmen sind.

### 2.1 Arten und Lebensgemeinschaften

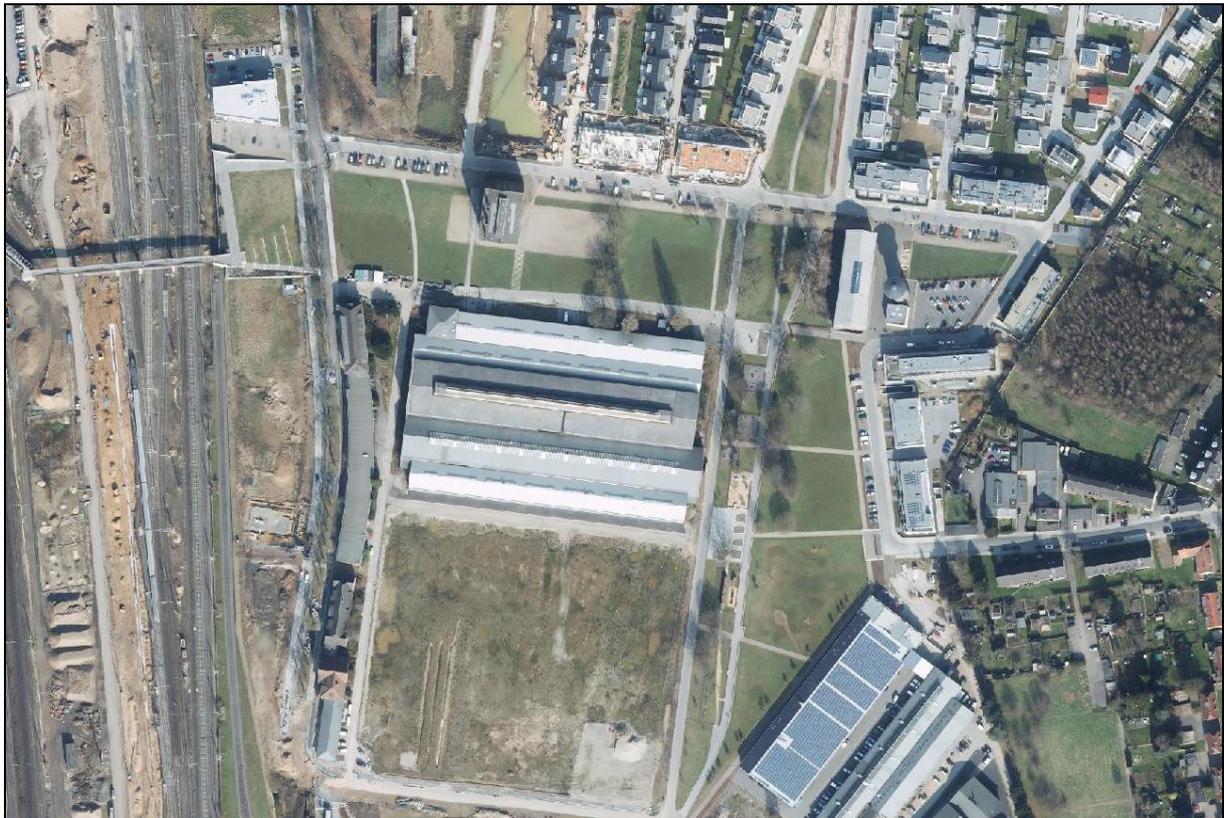
#### Biotopkataster und Biotopverbund

Im Plangebiet befinden sich keine im Biotopkataster geführten Biotop oder Verbundflächen des Biotopverbundes von herausragender- oder besonderer Bedeutung.

#### Nutzungen / Biotop im Plangebiet

Die Begehung des Plangebietes wurde am 04.12.2017 durchgeführt. Das Plangebiet besteht aus einer stillgelegten Bahnausbesserungshalle, die westlich bis östlich von

einem Grünstreifen geringer Ausdehnung teilumschlossen ist. Südlich schließt unmittelbar an die Halle ein asphaltierter Weg an (s. Abb. 2).



**Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes (unmaßstäbliche Darstellung)**

Die Bahnausbesserungshalle ist in einem schlechten Zustand; das vorhandene Inventar ist durch Vandalismus gekennzeichnet. Die Verglasung der Fensterscheiben fehlt überwiegend, so dass die Halle durch gebäudebewohnende Arten erschlossen werden kann. Die genaue Beschreibung der Gebäudebestandteile findet im Kap. 6.3.2 im Hinblick auf eine Eignung zur Besiedelung durch gebäudebewohnende Arten statt.

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

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

## 2.2 Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist stark durch die ehemalige industrielle Nutzung geprägt. Dementsprechend und aufgrund der Lage im Siedlungsbereich von Leverkusen-Opladen dominieren technische Elemente und Elemente des Siedlungsbereiches die Blickbeziehungen aus dem Plangebiet heraus.

Südlich der ehemaligen Bahnausbesserungshalle finden zum aktuellen Zeitpunkt Bauarbeiten statt; an die durch bauliche Tätigkeiten geprägte Fläche schließen Werkshallen und intensiv gepflegte Grünflächen an.

Östlich und nördlich folgen auf die Fakultätsstraße und eine Erschließungsstraße intensiv gepflegte Grünflächen mit mittelaltem Baumbestand. Die Grünflächen werden durch Fußgängerwege untergliedert. Die Bereiche haben einen parkähnlichen Charakter. An die Grünflächen schließen wiederum Werkshallen sowie Siedlungsbereiche an.

Das westlich gelegene Umfeld der ehemaligen Bahnausbesserungshalle wird durch ehemalige Industriegebäude mit einem anschließenden Grünstreifen/Brachfläche geprägt. Daran schließt die Bahntrasse der Strecke Krefeld-Bonn an.

Weitreichende Blickbeziehungen sind aufgrund der Lage im Siedlungsbereich von Leverkusen-Opladen nicht möglich.

## 3 ZIELE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 172 B/II "Campus Leverkusen und Gewerbe" ist die Wiedernutzbarmachung der im Geltungsbereich vorhandenen alten Bahnausbesserungshalle. Im Plangebiet soll ein gemischt genutztes Quartier mit Büro und Dienstleistung, Labor, Gastronomie, Sport und Freizeit, Boardinghouse, Studentenwohnen, Wohnungen, Nahversorgung und ein Parkhaus realisiert werden. Der Gebäudebestand soll für das Vorhaben möglichst erhalten sowie architektonisch und funktional in die Planung integriert werden. Das Hallenensemble soll geöffnet und mit den umliegenden Freiräumen über ein geplantes Wegenetz verzahnt werden.

Die Planung integriert sich in das Konzept der neuen Bahnstadt Opladen und ergänzt die Angebote des Hochschulstandortes.

Das übergeordnete Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Wettbewerbsentwurfes

für die ehemalige Bahnausbesserungshalle. Prioritär ist zudem der Schutz der Wohnnutzung vor Schallimmissionen.

Mit Ausnahme der im Osten als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Fakultätsstraße ist das Plangebiet ausschließlich als Urbanes Gebiet (MU) zeichnerisch festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine Wohnnutzung sowie nicht störendes Gewerbe.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im nördlichen Teil des Geltungsbereiches mit 0,6 bei einer zulässigen Überschreitung von 50 % gemäß § 19 (4) BauNVO festgesetzt. Eine von Westen nach Osten verlaufende Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung trennt den nördlichen Teil des Geltungsbereiches von jeweils zwei voneinander abgegrenzten urbanen Gebieten, die südwestlich mit einer GRZ von 1,0 und südöstlich mit einer GRZ von 0,9 festgesetzt sind.

### **3.1 Gegenüberstellung der zeichnerischen Festsetzungen des Ausgangs- und Planungszustands**

In der Tabelle 1 werden die geplanten Nutzungen gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ausgangs- (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 172 B/II) und Planungszustands (2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 172 B/II) gegenübergestellt.

**Tabelle 1: Zeichnerische Festsetzungen**

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche (in m<sup>2</sup>)</b>
<b>Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 172 B/II "Campus Leverkusen und Gewerbe" (Ausgangszustand)</b>	
Sondergebiet Technologie/Dienstleistung/Bildung GRZ 0,9	<u>21.104</u>
<i>Überbaubare Fläche</i>	<i>18.994</i>
<i>Nicht überbaubare Fläche</i>	<i>2.110</i>
Straßenverkehrsflächen	491
<b>2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 172 B/II "Campus Leverkusen und Gewerbe" (Planungszustand)</b>	
Urbanes Gebiet GRZ 0,6 (inkl. 50%-iger Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO)	<u>10.450</u>
<i>Überbaubare Fläche</i>	<i>8.360</i>
<i>Nicht überbaubare Fläche</i>	<i>2.090</i>
Urbanes Gebiet GRZ 0,9	<u>4.788</u>
<i>Überbaubare Fläche</i>	<i>4.309</i>
<i>Nicht überbaubare Fläche</i>	<i>479</i>
Urbanes Gebiet GRZ 1,0	5.866
Straßenverkehrsflächen	491

Aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 172 B/II "Campus Leverkusen und Gewerbe" ergibt sich eine um 459 m<sup>2</sup> verminderte, zulässige Flächenversiegelung. Maßgeblich dafür ist die Änderung der GRZ, die im Ausgangszustand für das Sondergebiet Technologie/Dienstleistung/Bildung 0,9 beträgt. Im Planungszustand sind eine geringfügige Über- und eine Unterschreitung der rechtskräftig festgesetzten GRZ gegeben (s. Tabelle 1). In der Summe vermindert sich die zulässige Flächenversiegelung durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans.

#### **4 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 172 B/II "Campus Leverkusen und Gewerbe" ergibt sich eine im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan verminderte Flächenversiegelung.

Die daraus resultierenden, zu erwartenden Auswirkungen werden im Folgenden beschrieben.

#### **4.1 Eingriffe in das Bodenpotenzial**

Die um 459 m<sup>2</sup> verminderte Flächenversiegelung im Plangebiet wirkt sich nach der Umsetzung des Bebauungsplans positiv auf das Schutzgut Boden aus.

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

Durch das Befahren mit Baufahrzeugen und kurzzeitiges Lagern von Bodenmaterial im Baufeld können Veränderungen der Bodenstruktur verursacht werden, die mit der Wiederherrichtung der Flächen nach Ende der Baumaßnahme zurückgeführt werden können.

#### **Bodenschutzrechtliche Neubeurteilung**

Die durch die M&P INGENIEURGESELLSCHAFT (2017) durchgeführte Bodenuntersuchungen für die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans erstellte Bodenschutzrechtliche Neubeurteilung ergaben, dass schadstoffhaltige Horizonte in Teilbereichen des Plangebietes vorhanden sind. Die festgestellten erhöhten Schadstoffgehalte (Blei und Benzo[a]pyren) wurden seitens des Gutachters als punktuell, wenig mobil und an die vorhandenen Schlacken- und Aschenteile der Auffüllung gebunden beschrieben. Beeinträchtigungen sind ausschließlich nach Offenlegung bzw. Entsiegelung von schadstoffhaltigen Horizonten zu erwarten. Auf der Basis der Untersuchungen, der Festsetzungen des Bebauungsplans und der zu erwartenden Beeinträchtigungen wurden folgende Sanierungsrelevanzen hergeleitet.

Im Bereich kontaminierter Flächen ist ein Bodenaushub bis zur unbelasteten Oberfläche durchzuführen. Das Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Durch den Aushub und die Entsorgung schadstoffhaltiger Horizonte sind potentielle Risiken, beispielsweise im Rahmen einer zukünftigen Umnutzung von Flächen, ausgeräumt.

Erreichen von Sanierungszielwerten auf den zukünftig unversiegelten Flächen im Bereich geplanter Wohn- und Büronutzung sowie Spielflächen und Gärten gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

Sofern sich von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichende Nutzungen ergeben, wird eine Komplettsanierung durch vollständigen Aushub der Auffüllungen empfohlen. Zudem sind, wie oben beschrieben, Kontrollanalysen durchzuführen. Die temporäre Offenlegung von kontaminierten Auffüllungen im Rahmen der Bauphase ist zeitlich zu minimieren.

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

## **4.2 Eingriffe in das Wasserpotenzial**

Während der Bauarbeiten besteht bei Unfällen, aufgrund der reduzierten Deckschicht, das Risiko einer Verschmutzung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe (z. B. Schmier- und Treibstoffe, Bauchemikalien). Mit der Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird dieses Risiko minimiert.

Durch die um 459 m<sup>2</sup> verminderte Flächenversiegelung kann sich der Anteil jener Flächen, die für die Rückhaltung von Niederschlagwasser und für die Grundwasserneubildung von Bedeutung sind, erhöhen. Für die Versickerung von unbelastetem Wasser im Plangebiet ist jedoch zunächst eine wasserrechtliche Genehmigung bei dem Fachbereich Umwelt der Stadt Leverkusen zu beantragen.

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

## **4.3 Eingriffe in das Klimapotenzial**

Die um 459 m<sup>2</sup> verminderte Flächenversiegelung hat einen geringeren Anteil an wärmespeichernden und klimatisch belastenden Flächen zur Folge. Die zukünftig unversiegelten Flächen übernehmen eine klimatische Ausgleichfunktion, die der schnellen Aufwärmung der versiegelten Flächen entgegen wirkt.

Aus der Umsetzung des Bebauungsplans geht keine Beeinträchtigung des Klimas hervor.

#### **4.4 Eingriffe in das Biotoppotenzial**

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

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

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

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

#### **4.5 Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild/ die Erholungseignung**

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

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

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

## **Erholungsnutzung**

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

## **5 VERMEIDUNGS- UND VERMINDERUNGSMAßNAHMEN**

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

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

**Tabelle 2: Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung und Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs**

Betroffenes Schutzgut/ Naturraum-potenzial	Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen
Boden- und Wasserpo- tenzial	– Veränderung des natür- lich gewachsenen Boden- gefüges durch baubedingte Erdbewegungen sowie durch den Einsatz schwerer Baumaschinen	V 1: Beschränkung der Arbeitsräume und der Baustelleneinrichtung auf das unbedingt erforderliche Maß V 2: Schonender Umgang mit Grund und Boden V 3: Wiederverwendung der anfallenden Bo- denmassen soweit möglich V 4: Durchführung der Baumaßnahmen nur bei trockenen Witterungsverhältnissen und Unter- brechung der Bauarbeiten bei starken Nieder- schlägen V 5: Zügige Durchführung der Baumaßnahme V 6: Wiederherstellung der natürlichen Profil- differenzierung
Arten- und Lebensge- meinschaf- ten / Biotop- potenzial	– Temporäre Störung be- nachbarter Lebensräume durch Baumaschinen und Baustelleneinrichtungen	V 1: Beschränkung der Arbeitsräume und der Baustelleneinrichtung auf das unbedingt erforderliche Maß V 5: Zügige Durchführung der Baumaßnahme V 8: Schutz der an das Baufeld angrenzenden Bäume, Einhaltung der Bestimmungen der tech- nischen Regelwerke
Orts- und Land- schaftsbild	– Veränderung des Ortsbil- des durch Bebauung	V 7: Einfügung der geplanten Bebauung in das Ortsbild

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung baubedingter Beeinträchti- gungen während der Umsetzung des Bebauungsplans**

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

Mit der Beschränkung der Arbeitsräume und der Baustelleneinrichtung auf das un-  
bedingt erforderliche Maß werden die Beeinträchtigungen für alle Naturraumfunktio-  
nen wesentlich minimiert. Benötigte Baumaterialien sollen so kurz wie möglich ge-  
lagert werden.

## **V 2 Schonender Umgang mit Grund und Boden**

Entsprechend der Aufforderung in § 1 a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Während der Bauphase ausgehobener Boden, der wieder verbaut werden soll, ist in diesem Zeitraum auf geordnete Bodenmieten zu setzen und zu schützen. Fahrwege und andere verdichtete Bodenbereiche sind nach Beendigung der Bauarbeiten mindestens 40 cm tief zu lockern.

Es ist, mit Ausnahme bei technischen Bauwerken, nur Boden wieder zu verwenden, der die Zuordnungswerte Z0/Z0\* der LAGA und einen mineralischen Anteil von < 10 % einhält. Das bei technischen Bauwerken verwendete Material darf keine negativen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter haben. Außerdem ist vor dem Einsatz dieses Materials bei technischen Bauwerken eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

## **V 3 Wiederverwendung der anfallenden Bodenmassen soweit möglich**

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

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

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

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

## **V 5 Zügige Durchführung der Baumaßnahme**

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

## **V 6 Wiederherstellung der natürlichen Profildifferenzierung**

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

## **V 7 Einfügen der geplanten Bebauung in das Ortsbild**

Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (Textliche Festsetzungen 2, 3 u. 4), zu der baulichen Gestaltung (Textliche Festsetzungen 11.1 u. 11.3) und den grünordnerischen Festsetzungen (Textliche Festsetzungen 9 u. 10) fügt sich das Vorhaben in das Umfeld des ehemaligen Bahngeländes ein.

## **V 8 Schutz der an das Baufeld angrenzenden Bäume, Einhaltung der Bestimmungen der technischen Regelwerke und Normen**

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

# **6 BELANGE DES ARTENSCHUTZES**

## **6.1 Rechtliche Grundlagen**

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

Die Einordnung in streng geschützte und besonders geschützte Arten bezieht sich auf verschiedene Verordnungen und Richtlinien auf Bundes- und EU-Ebene und richtet sich nach der Auflistung in den Anhängen der EU-Artenschutzverordnung (EUArtSchV), der EU-Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), der EU-Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) sowie der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV).

Alle "Streng geschützten Arten" werden zugleich als "Besonders geschützte Arten" geführt. Einen Überblick gibt Tab. 3.

**Tabelle 3: Gesetzliche Definition der Geschützten Arten nach BNatSchG**

Einordnung	Streng geschützte Arten	Besonders geschützte Arten
<b>Bezug</b>	Anhang A der EU ArtSchV Anhang IV der FFH-RL Anlage 1, Spalte 3 der BArtSchV	Anhang A oder B der EU ArtSchV Anhang IV der FFH-RL Europäische Vogelarten nach VS-RL Anlage 1 Spalte 2 der BArtSchV

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

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

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

§ 44 (5) BNatSchG eröffnet weiterhin die Möglichkeit der Freistellung von den Bestimmungen des Artenschutzes für Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG, die nach den entsprechenden Vorschriften des BauGB zulässig sind. Für die Zulassung sind zunächst Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen zu prüfen. Der Eingriff ist zu untersagen, wenn Beeinträchtigungen nicht vermeidbar, ausgleichbar und ersetzbar sind und die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung vorgehen. Für die Freistellung von den artenschutzrechtlichen Verboten muss über die naturschutzrechtliche Genehmigung hinaus der Nachweis erbracht werden, dass die

<sup>1</sup> Europäische Vogelarten sind gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie sämtliche wildlebenden Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind.

ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Stehen Ausweichhabitate zur Verfügung, ist zu prüfen, ob die betroffenen Populationen diese nutzen können und somit in ihrem derzeitigen Erhaltungszustand verbleiben. Kann dies nicht ausreichend und langfristig gewährleistet werden, sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen, deren Wirksamkeit nachzuweisen ist.

Die sogenannten **Zugriffsverbote**, die als Schutzinstrumente für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten fungieren, sind im § 44 Abs. 1 BNatSchG verankert. Bei der Durchführung der Artenschutzrechtlichen Prüfung sind die ersten vier Verbote zu beachten, welche wie folgt lauten:

#### „§44 (1) BNatSchG: Artenschutzrechtliche Verbote

Es ist verboten:

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

## **6.2 Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange**

Nach der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leverkusen (J. Kossler) liegt der Fokus der artenschutzrechtlichen Prüfung gebietsspezifisch auf folgenden Teilaspekten:

- Gebäudebewohnende Arten, deren Habitate durch den Umbau des Gebäudes beeinträchtigt werden könnten,
- Vermeidung einer Besiedlung durch Kreuzkröten während der Bauphase und

- Fledermausschutz bezogen auf die mit Bestandsschutz ausgestatteten Fledermausflachkästen im Bereich der Fassade.

Im Folgenden werden die Untersuchungen zu den aufgeführten Teilaspekten der artenschutzrechtlichen Prüfung basierend auf der Erhebung des Bestands dargestellt. Im Anschluss werden Vermeidungsmaßnahmen zur Vermeidung eines aus der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans resultierenden Verbotstatbestands gemäß § 44 (1) Nr. 1–3 BNatSchG erläutert.

### 6.2.1 Beschreibung der Lebensräume im Gebiet

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

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

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

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

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

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

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

## **6.3 Potentialkartierung**

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

### **6.3.1 Methodisches Vorgehen**

Die Halle wurde einer Potentialkartierung in Bezug auf planungsrelevante Arten unterzogen. Die Außenfassade wurde mithilfe von einem Fernglas (Nikon Monarch 5 8x42) auf geeignete Quartierstrukturen und Hinweise auf eine Nutzung untersucht. Sämtliche Innenbereiche, die ein Habitatpotential für eine temporäre oder dauerhafte Besiedlung vorweisen, wurden einer intensiven Sichtkontrolle unterzogen.

Neben den objektiven Kriterien (Mindestmaße von Öffnungen und Nischen, Mikroklima, Lichteinfall) flossen in die Bewertung die Angaben des LFU BAYERN (2008) zum Erkennen von Fledermausquartieren an Gebäuden, die Angaben von REITER & ZAHN (2006) und persönliche Erfahrungswerte in die Beurteilung ein.

### **6.3.2 Bestandssituation und Ergebnis der Potentialkartierung Begutachtung der ehemaligen Bahnausbesserungshalle**

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

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



**Abbildung 3: Aus Ziegeln errichtete Außenfassade**

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



**Abbildung 4: Fehlende Verglasung der Fenster**

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



**Abbildung 5: Lücke zwischen dem Dachabschluss und der Fassade**

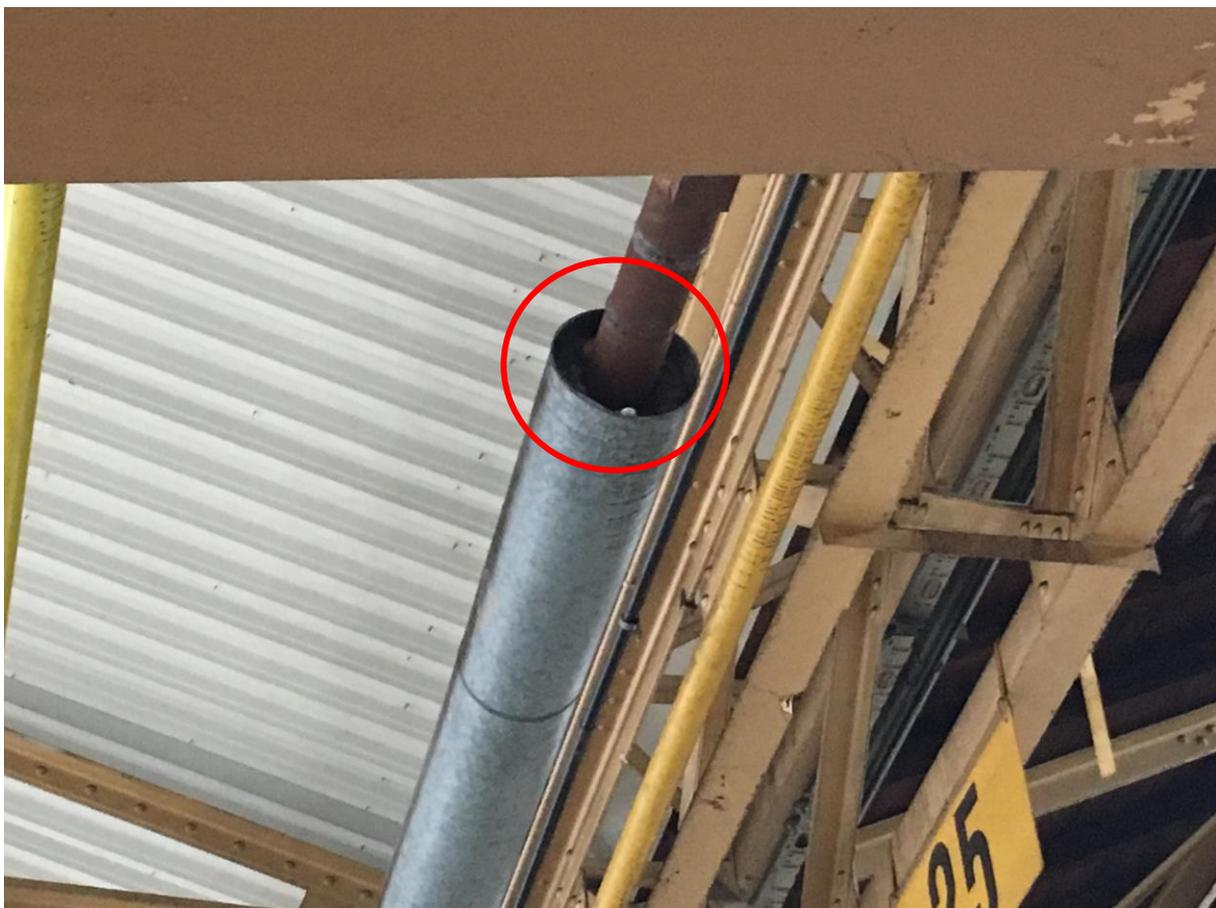
Im Bereich der westlich ausgerichteten Fassade sind sechs Fledermausflachkästen der Firma Schwegler installiert. Zwei weitere Flachkästen wurden im Umfeld der nördlich ausgerichteten Fassade an einem Feldahorn angebracht. Der Umgang mit den Kästen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird im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

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

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

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

Im Innenbereich wurden sämtliche Stahlträger, Lücken zwischen der Fassade und dem Dach, die Schächte sowie sonstige Strukturen, die als Habitat für gebäudebewohnenden Arten infrage kommen, untersucht. Qualitativ hochwertige Bereiche wurden im Umfeld auf Hinweise auf eine aktuelle oder ehemalige Besiedlung abgesehen (Kot, Nester, Federn, Gewölle oder Körperfettspuren).



**Abbildung 6: Untersuchte Sonderstruktur**

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



**Abbildung 7: Vogelnest im Bereich der Stahlträger**

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



**Abbildung 8:** Teilverputzte Ziegelwand mit teils fehlender Mörtelschicht



**Abbildung 9:** Lücke zwischen dem Dach und der Fassade

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



**Abbildung 10: Kotspuren und Federn im Bereich der großen Halle**

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



**Abbildung 11: Reste eines Nestes vom Hausrotschwanz**

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

Im Inneren der Halle konnten keine Vorkommen und Hinweise auf eine aktuelle oder ehemalige Besiedlung (Kot, Nester, Federn, Gewölle oder Körperfettspuren) durch planungsrelevante Arten festgestellt werden. Die Halle ist aufgrund der fehlenden Verglasung stark durch Zugluft beeinträchtigt. Die ungedämmten Wände und das ungedämmte Dach haben eine der Außentemperatur entsprechende Innentemperatur zur Folge. Somit ist eine Eignung der Halle als Winterquartier ausgeschlossen. Ein Vorkommen planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten kann während der Fortpflanzungsphase nicht ausgeschlossen werden. Dementsprechend müssen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1–3 BNatSchG Vermeidungsmaßnahmen angewendet werden (s. Kap. 6.5).

#### **6.4 Kreuzkröte (*Bufo calamita*)**

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

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

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

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

## 6.5 Vermeidungsmaßnahmen

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

### 6.5.1 Neu- und Umbau der ehemaligen Bahnausbesserungshalle

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

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

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

### 6.5.2 Kreuzkröte

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

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

### 6.5.3 Fledermausflachkästen

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

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

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

Sollte eine Verlagerung der Quartiere notwendig sein ist folgendes zu beachten. Gemäß den Angaben des LANDESFACHAUSSCHUSSES FLEDERMAUSSCHUTZ NRW (o.J.) sollten die Kästen vorzugsweise nach Süden orientiert sein, jedoch nicht schutzlos in der prallen Sonne aufgehängt werden. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein; die ideale Höhe beträgt 3–5 Meter.

Eine Verlagerung der Quartiere ist ausschließlich mit vorheriger Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Die Maßnahme muss durch einen ausgewiesenen Fledermausexperten durchgeführt werden. Die Fledermauskästen behalten am neuen Standort ihren dauerhaften Bestandsschutz.

## 6.6 Fazit

Bei Anwendung der im Kapitel 6.5 erläuterten Vermeidungsmaßnahmen ist von keinem aus dem Vorhaben resultierenden Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1–3 BNatSchG auszugehen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 172 B/II "Campus Leverkusen und Gewerbe" ist somit unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zulässig.

## 7 ZUSAMMENFASSUNG

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

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

Die §§ 14 bis 17 BNatSchG sind gemäß § 18 (2) BNatSchG für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nicht anzuwenden.

Der vorhandene Landschaftspflegerische Begleitplan und die Artenschutzrechtliche Prüfung (PEUKER 2012) für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 172 B/II "Campus Leverkusen und Gewerbe" basieren auf einer im Jahr 2009 durchgeführten Kartierung. Gemäß den Aussagen des Umweltamtes der Stadt Leverkusen (Scoping Termin am 17.08.2017) können die Angaben aus PEUKER (2012) als Grundlage für das folgende Gutachten verwendet werden. Zudem sollen in dem Landschaftspflegerischen Begleitplan für die 2. Änderung des Bebauungsplans aktuelle Veränderung auf der Basis einer Begehung berücksichtigt werden. Die durch PEUKER (2012) erarbeiteten Konflikt- und Maßnahmenplanung sind aufgrund der eventuellen Änderung der geplanten Nutzung, insbesondere mit Blick auf den Artenschutz, zu überarbeiten. Zudem fließt die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leverkusen in die in dieses Gutachten integrierte Artenschutzrechtliche Prüfung mit ein.

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

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

Nach der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leverkusen (J. Kossler) liegt der Fokus der artenschutzrechtlichen Prüfung gebietsspezifisch auf folgenden Teilaspekten:

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

Bei Anwendung der im Kapitel 6.5 erläuterten Vermeidungsmaßnahmen ist von keinem aus dem Vorhaben resultierenden Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1–3 BNatSchG auszugehen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 172 B/II "Campus Leverkusen und Gewerbe" ist somit unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zulässig.

Meckenheim, im April 2018

**Ginster**  
Landschaft + Umwelt

Marktplatz 10a  
53340 Meckenheim  
Tel.: 0 22 25 / 94 53 14  
Fax: 0 22 25 / 94 53 15  
info@ginster-meckenheim.de



(B. Sc. Claudius Fricke)

## QUELLEN

- LANDESFACHAUSSCHUSSES FLEDERMAUSSCHUTZ NRW o.J.: Anbringen von Fledermauskästen. <http://www.fledermausschutz.de/fledermausschutz/anbringen-von-fledermauskaesten/>. Abgerufen am 05.12.2017
- LANUV – LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ o.J.: Planungsrelevante Arten, Artengruppen, Amphibien und Reptilien, Kreuzkröte (*Bufo calamita* Laur., 1768). [http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/amph\\_rept/massn\\_stat/102329](http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/amph_rept/massn_stat/102329). Abgerufen am 05.12.2017
- LFU BAYERN (2008): Fledermausquartiere an Gebäuden. Erkennen, Erhalten, Gestalten. Bayrisches Landesamt für Umwelt 2008.
- M&P INGENIEURGESELLSCHAFT (2017): Umnutzung Bereich der ehem. Ausbesserungshalle in der Werkstättenstraße, Leverkusen–Opladen Bodenschutzrechtliche Neubeurteilung zur B-Plan-Änderung. Stand: Oktober 2017. Köln
- PETERSEN, B., ELLWANGER, G., BLESS, R., BOYE, P., SCHRÖDER, E. & SSYMANK, A. 2004: Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere– Schriftenr. f. Landschaftspfl. u. Natursch. 69/2, Bonn–Bad Godesberg
- PEUKER, S. 2012: TEIL 4 – Konfliktanalyse und Maßnahmenplanung zum Bebauungsplan 172/II B „Campus und Gewerbe“ Belange des Natur- und Artenschutzes sowie der Landschaftspflege Landschaftspflegerische Begleitplanung. Stand: 26.11.2012. Leverkusen
- REITER & ZAHN 2006: Leitfaden zur Sanierung von Fledermausquartieren im Alpenraum. INTERREG IIB-Projekt Lebensraumvernetzung [www.livingspacenetwork.bayern.de](http://www.livingspacenetwork.bayern.de)
- STADT LEVERKUSEN 2014: Bebauungsplan Nr. 172 B/II "nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe". Stand Dezember 2014. Leverkusen
- STADT LEVERKUSEN 2017: Bebauungsplan Nr. 172 B/II "Campus Leverkusen und Gewerbe" – 2. Änderung. Stand Dezember 2017. Leverkusen