

Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 245/II

„Bergisch Neukirchen – Am Köllerweg“

Begründung

zur frühzeitigen Beteiligung

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

Stand: November 2020

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung - 61

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Neumarkt 49, 50667 Köln



Inhaltsverzeichnis

Teil A – BEGRÜNDUNG	3
1. GELTUNGSBEREICH	3
2. ANLASS UND VERFAHREN	3
2.1 Anlass der Planung	3
2.2 Verfahren	4
3. PLANUNGSZIELE	4
5. PLANUNGSBINDUNGEN UND BESTAND	5
5.1 Regionalplan	5
5.2 Flächennutzungsplan	5
5.4 Bestehende verbindliche Bauleitpläne	6
5.5 Landschaftsplan	7
5.6 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	8
5.7 Realnutzung	8
5.8 Infrastruktur	9
5.9 Verkehr	10
5.10 Technische Ver- und Entsorgung	10
5.11 Bodenbelastungen	12
6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	12



Teil A – BEGRÜNDUNG

1. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 245/II liegt in der Gemarkung Bergisch Neukirchen.

Das Plangebiet wird im Westen durch die „Neukronenberger Straße“, im Norden durch die Wohnstraße „Am Köllerweg“ und im Osten durch bestehende Frei- und Waldflächen begrenzt. Südlich grenzt es an den Panoramaradweg „Balkantrasse“ an.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Anlage 1 zur Beschlussvorlage 2020/0140 im Maßstab 1:1000 zu entnehmen. Eine Verkleinerung dieser Darstellung ist (ohne genauen Maßstab) in der Abbildung 2 dieser Begründungsseite zu finden.

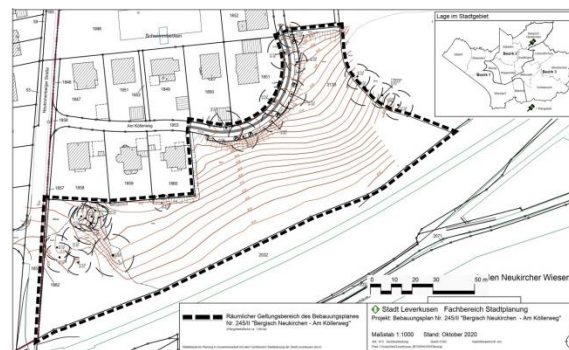
Die Größe des Plangebietes beträgt rund 1,06 Hektar (ha).

Abbildung 1: Ursprünglich geplanter räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 245/II gemäß Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2019, ca. 0,6 ha (vgl. Anlage 1 zur Vorlage Nr. 2019/2985)



Quelle: Stadt Leverkusen (Dezember 2019)
Darstellung basiert auf Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2020

Abbildung 2: Erweiterter räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 245/II, ca. 1,06 ha (neuer Aufstellungsbeschluss vorgesehen)



Quelle: Stadt Leverkusen © Geobasis NRW 2020/
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH,
Köln (Oktober 2020)

2. ANLASS UND VERFAHREN

2.1 Anlass der Planung

Aufgrund des stark gestiegenen Wohnraumbedarfs in Leverkusen ist vorgesehen, die bestehende Siedlung „Am Köllerweg“ geringfügig zu ergänzen. Die Infrastruktur ist in diesem Bereich bereits vorhanden, daher wird eine behutsame Arrondierung aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll erachtet.

Das Plangebiet ist im Wohnungsbauprogramm 2030+ als Wohnungsbaupotenzialfläche BN-14 enthalten. Die Grundstückseigentümerin hatte einen Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens mit Aufnahme in die Priorität I des aktuellen Arbeitsprogramms gestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 245/II bildet den Auftakt für weitere Bauleitplanverfahren, die unterschiedlich große Flächen der Grund-



stückseigentümerin betreffen. Aufgrund der – durch die komplett vorhandene Infrastruktur – kurzfristigen Realisierbarkeit wurde dem Antrag mit dem Ziel entsprochen, das Wohnraumangebot im Sektor Einfamilienhäuser in Bergisch Neukirchen zu verbessern. Durch den Aufstellungsbeschluss wurde der Bebauungsplan Nr. 245/II „Bergisch Neukirchen – Am Köllerweg“ in die Priorität I des aktuellen Arbeitsprogramms „Verbindliche Bauleitplanung“ des Fachbereichs Stadtplanung aufgenommen. Im Gegenzug wurde das bisher mit Priorität I eingestufte Projekt Bebauungsplan „Jücher Feld“ derselben Grundstückseigentümerin auf Priorität II herabgestuft.

Das Planvorhaben bzw. eine Realisierung von Wohnbebauung wären auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 94/II, in dessen räumlichem Geltungsbereich das Plangebiet liegt, aktuell nicht zulässig und erfordern die Schaffung entsprechender planungsrechtlicher Voraussetzungen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 245/II wird dementsprechend das planerische Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung und Verwirklichung dringend benötigter Wohnbauflächen im Plangebiet zu schaffen.

2.2 Verfahren

Der Rat der Stadt Leverkusen hat am 16. Dezember 2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 245/II „Bergisch Neukirchen – Am Köllerweg“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Im Rahmen der Erarbeitung der städtebaulichen Konzeption (Bebauungsplanvorentwurf) hat sich gezeigt, dass der räumliche Geltungsbereich gegenüber dem, der dem Aufstellungsbeschluss zugrunde lag, erweitert werden sollte. Außerdem soll die Bebauungsplanaufstellung aus planungsrechtlichen Gründen nunmehr im sog. Regelverfahren, d. h. mit sämtlichen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3, 4 i. V. m. § 4a BauGB, und nicht mehr im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Damit entfällt die Möglichkeit, die Verfahrenserleichterungen des § 13a Abs. 2 BauGB in Anspruch zu nehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 245/II wird daher im weiteren Verfahren um einen Umweltbericht nach § 2a BauGB (Teil 2 der Bebauungsplanbegründung) ergänzt, in dem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung dargestellt und bewertet werden. Ebenso werden der Eingriff in den Naturhaushalt und der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf ermittelt werden. Die Plangebietserweiterung bietet dabei die Möglichkeit, den erforderlichen Ausgleich unter Umständen vollständig innerhalb des Plangebietes zu decken und damit gleichzeitig zu einer qualitätsvollen Ortsrandeingußung im Übergang zum freien Landschaftsraum beizutragen.

Während das Bebauungsplangebiet bisher ca. 0,6 ha Fläche beinhaltete, soll der räumliche Geltungsbereich im weiteren Aufstellungsverfahren eine Fläche von etwa 1,06 ha umfassen.

3. PLANUNGSZIELE

Für die geplante Wohnbebauung und deren Erschließung werden planerisch folgende Zielsetzungen verfolgt:



- gestalterisches Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild durch Zulässigkeit vergleichbarer Baudichte, Geschosszahl, Baukörperhöhen und Dachformen sowie geeigneter Begrünungsmaßnahmen
- lockere Bauweise mit freistehenden Einzel- bzw. Einfamilienhäusern unter Berücksichtigung der topografischen und klimatischen Verhältnisse
- Erhalt der vorhandenen Bäume „Am Köllerweg“
- Erhalt oder Schaffung einer mindestens gleichbleibenden Anzahl von Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum
- Schaffung eines größtmöglichen Anteils des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs innerhalb des Plangebietes
- Niederschlagswasserbeseitigung (nach Möglichkeit) auf den künftigen Einzelgrundstücken.

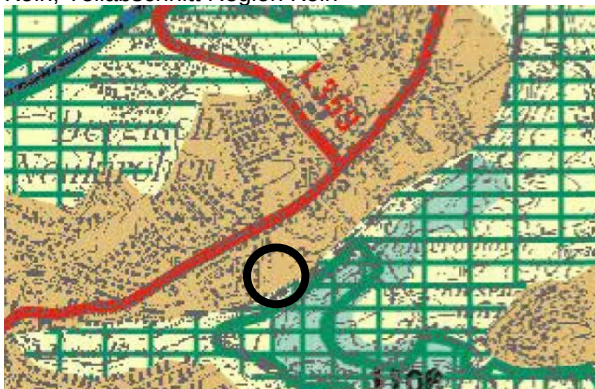
5. PLANUNGSBINDUNGEN UND BESTAND

5.1 Regionalplan

Der aktuell rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (Leverkusen), weist das Bebauungsplangebiet Nr. 245/II als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Diese Darstellung wird im Konzept für den Regionalplan (Stand März 2020), der zurzeit neu aufgestellt wird, beibehalten.

Die Bauleitplanung steht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Abbildung 3: Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln



Quelle: Bezirksregierung Köln

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

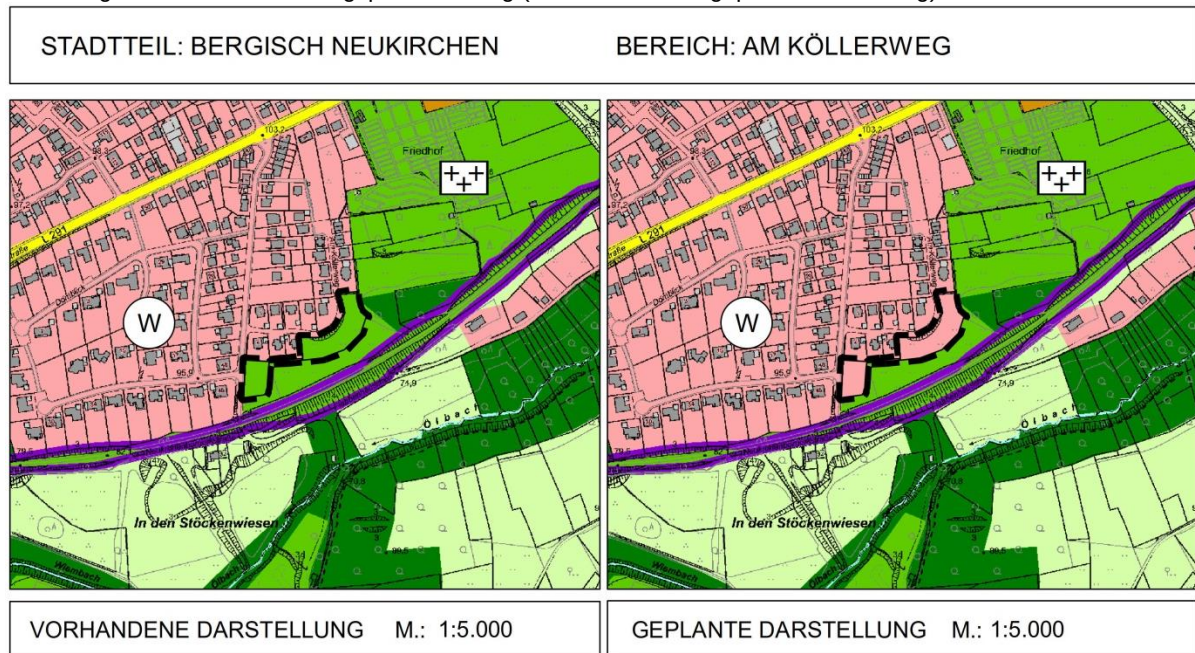
Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 als „Grünfläche und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung“ dargestellt. Da die Darstellung nicht mehr der aktuellen planerischen Zielsetzung der Stadt Leverkusen für das Plangebiet entspricht, wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zur Bebau-



ungsplanaufstellung die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes (für den gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 16. Dezember 2019 erweiterten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 245/II) durchgeführt.

Die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Darstellung von „Wohnbauflächen“ (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) anstelle bisheriger „Grünflächen“.

Abbildung 4: 22. Flächennutzungsplanänderung (vorhandene und geplante Darstellung)



Quelle: Stadt Leverkusen (Oktober 2020)

5.4 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

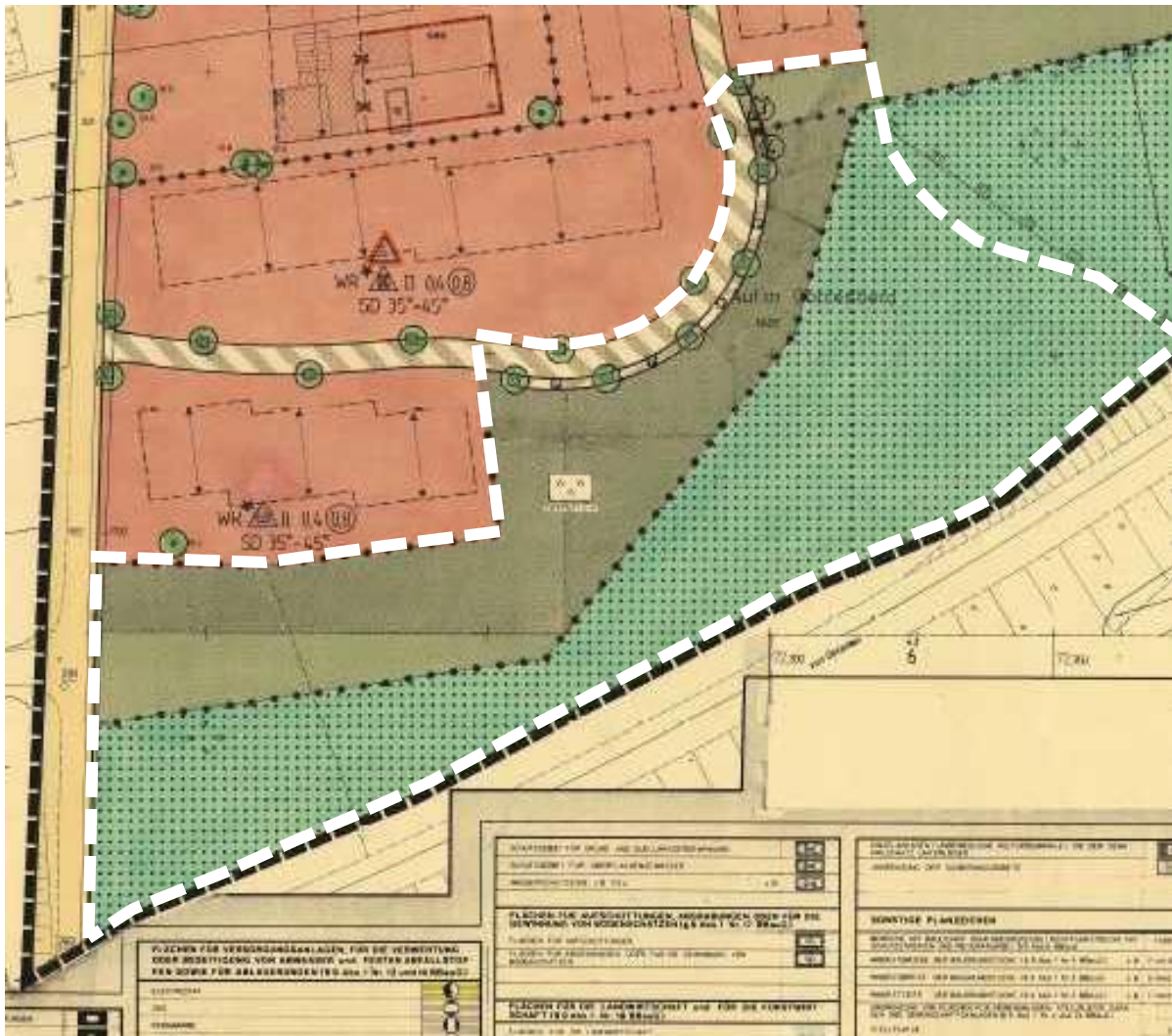
Der im vorgesehenen Plangebiet aktuell rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 94/II „Friedhof Bergisch Neukirchen“ aus dem Jahre 1989 setzt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 245/II überwiegend „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Fläche für die Forstwirtschaft“ fest. Die Erschließungsstraße „Am Köllerweg“ setzt der aktuell rechtswirksame Bebauungsplan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ fest.

Die im Bebauungsplan Nr. 94/II festgesetzte öffentliche Parkanlage sowie die Waldflächen wurden nicht umgesetzt. Diese Flächen werden aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich derzeit noch ein Gehölzbestand, der im forstrechtlichen Sinne als Wald bezeichnet werden kann. Im Osten grenzt das Plangebiet ebenfalls an einen größeren Gehölzbestand. Entlang der bestehenden Straße „Am Köllerweg“ sind im Plangebiet acht ausgewachsene Bäume (Purpur-Erlen) vorzufinden.



Abbildung 5: Aktuell rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 94/II (Ausschnitt) mit geplanter Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 245/II



Quelle: Stadt Leverkusen / Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Oktober 2020)

5.5 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Leverkusen ist für das Plangebiet das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt.

In südlicher Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet 2.1-14 „Wiembachtal und Oelbachtal“, in östlicher Nachbarschaft das Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Ölbachtal und Wiehbachthal und Oelbachtal“.

Gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW (Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen) treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren dem Flächennutzungsplan (hier: 22. Flächennutzungsplanänderung) nicht widersprochen hat.



5.6 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Schutzgebiete und Schutzobjekte auf EU- und/oder nationaler Ebene werden durch die Bauleitplanung nicht berührt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wupper von Leverkusen bis Solingen“ liegt etwa 1,4 km nordwestlich vom Plangebiet entfernt.

5.7 Realnutzung

Das Gelände im Plangebiet ist topografisch stark bewegt und weist zwischen der Erschließungsstraße „Am Köllerweg“ (u. a. 91,50 m über Normalhöhen-Null) und der südlichen Plangebietsgrenze (u. a. 85,17 m ü. NHN) im Mittel einen Höhenunterschied von etwa sechs Metern auf. Der tiefste Punkt liegt in der südwestlichen Plangebietsecke bei etwa 84,00 m ü. NHN.

Die Plangebietsfläche ist mit Ausnahme der befestigten Straße „Am Köllerweg“ aktuell unbebaut und wird überwiegend zur Wiesenwirtschaft genutzt. Ackerbau oder Weidewirtschaft werden im Plangebiet nicht betrieben. Der betroffene (Vollerwerbs-) Landwirt ist nach Kenntnis der Grundstückseigentümerin wirtschaftlich nicht abhängig von den Pachtflächen und wurde bereits über die Planungsabsichten unterrichtet.

Die Erschließungsstraße „Am Köllerweg“ wird alleeeartig von einer Baumreihe aus acht Purpur-Erlen begleitet. Die Bäume wurden vor etwa 30 Jahren mit der Entwicklung des Baugebiets nach dem aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 94/II "Friedhof Bergisch Neukirchen" gepflanzt und weisen mittlerweile einen Brusthöhendurchmesser (BHD) von etwa 30 - 50 cm auf. Die Bäume (mit Baumnummer) werden im Baumkataster der Stadt Leverkusen geführt.

Die Straßenböschung „Am Köllerweg“ senkt sich nach Süden bzw. Südosten zur Fettwiese im Plangebiet hin ab und wird von einem teils mehrere Meter breiten ruderalen Saum eingenommen.

Im Südwesten des Plangebietes, zur Neukronenberger Straße hin, schließt der Änderungsbereich durch ein Feldgehölz aus überwiegend lebensraumtypischen Baum- und Straucharten mittelstarken bis starken Baumholzes ab, das zur Straße hin in einen breiten ruderalen Saum ausläuft. Auf der Südseite der angrenzenden Gärten „Am Köllerweg“, Hausnummern 2 - 6, setzt sich das Gehölz als Gebüsch aus lebensraumtypischen und -untypischen Sträuchern fort.

Zum südlich verlaufenden sog. Panoramaradweg Balkantrasse wird das Plangebiet durch eine lockere, von einem ruderalen Saum durchsetzten Baumhecke abgegrenzt, während von Osten ein Waldbestand die Grenze zum östlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet bildet.

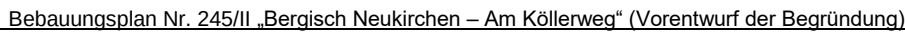
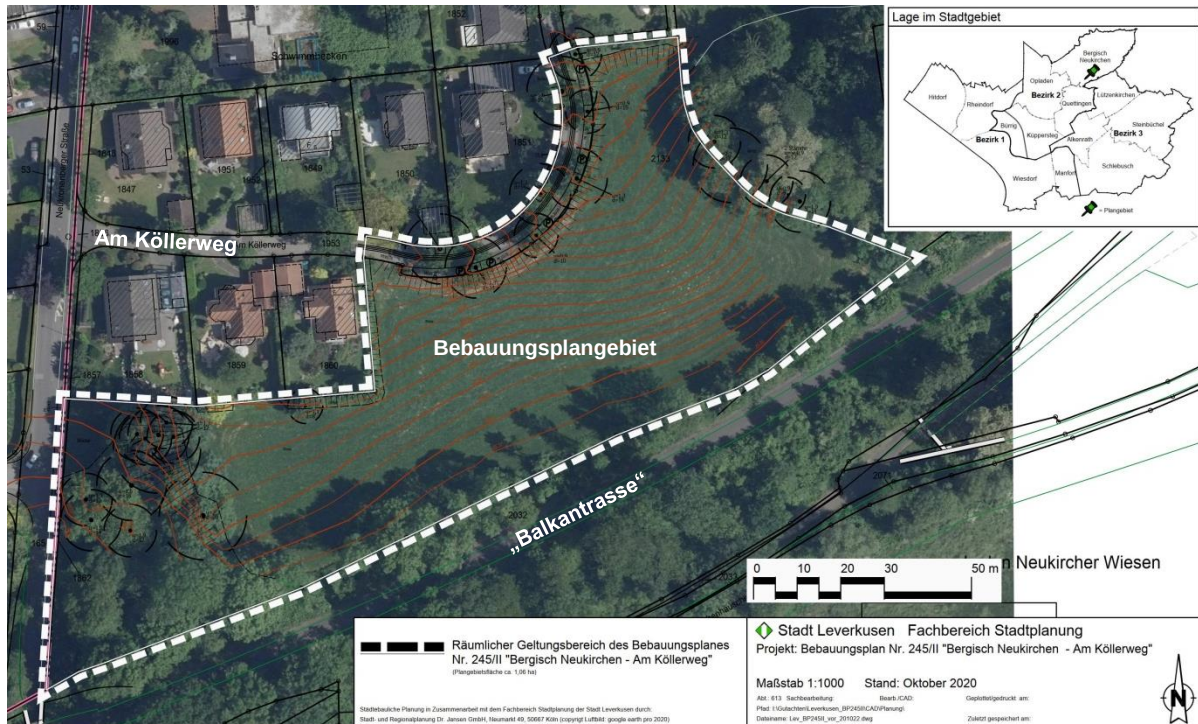


Abbildung 6: Luftbild



5.8 Infrastruktur

In der Stadt Leverkusen sind sämtliche (weiterführenden) Schularten vertreten. Die nächstgelegene (sportorientierte) Gemeinschaftsgrundschule Bergisch Neukirchen befindet sich in etwa 800 m Entfernung zum Plangebiet. Es wird davon ausgegangen, dass der entstehende zusätzliche Bedarf an Schul- und Betreuungsplätzen aus der Entwicklung von sechs Wohngebäuden (mit insgesamt maximal zwölf Wohneinheiten) in vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden kann.

Einrichtungen zur Versorgung mit Waren des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs, Arztpraxen sowie sonstige Dienstleistungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen etc. befinden sich sowohl im Ortsteil Bergisch Neukirchen als auch im etwa 2,5 km entfernten Leverkusen-Opladen. Dort besteht außerdem Anschluss an die Stadtbahn zwischen Köln, Leverkusen und Düsseldorf im öffentlichen Nahverkehr.



5.9 Verkehr

In etwa 250 m Entfernung bildet die Burscheider Straße (Landesstraße 291) die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes. Die Bushaltestelle „Am Plattenbusch“ befindet sich hier auf etwa Höhe der einmündenden Neukronenberger Straße, die nach Süden in Richtung des Plangebietes verläuft. Hier verkehren die Buslinien 239 (Busbahnhof Leverkusen-Opladen von/nach Burscheid) und 240 (Busbahnhof Leverkusen-Opladen von/nach Bahnhof Pattscheid).

Die verkehrliche Erschließung der nordöstlichen Grundstücksfläche im Plangebiet erfolgt über die bestehende Straße Am Köllerweg, die eine Querschnittsbreite von sieben Metern aufweist und im Mischprofil gestaltet ist. Die Wohnstraße wird auf beiden Straßenseiten durch Baumreihen begleitet, wobei die einzelnen Bäume im Versatz zueinander angepflanzt sind. Auf der südlichen Straßenseite sind im Bereich des Plangebietes zwischen den vorhandenen Baumbeeten zehn Pkw-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet. Von ihrer Anbindung an die Neukronenberger Straße bis zum Plangebiet und weiter nach Norden steigt die öffentliche Straße Am Köllerweg an.

Die für eine Bebauung vorgesehene Grundstücksfläche im Südwesten des Plangebietes wird über die Neukronenberger Straße erschlossen. Die (nicht endgültig ausgebaut) öffentliche Straße ist ganz überwiegend im Trennprofil mit beidseitigen Gehwegen und einer Fahrbahnbreite von etwa 6,25 m ausgebildet. Die Neukronenberger Straße fällt in südliche Richtung ab und wird ab etwa der geplanten Geltungsbereichsgrenze südlich der von Westen einmündenden Straße „Domblick“ in Richtung der Unterführung „Balkantrasse“ mit deutlich reduzierter Straßenbreite fortgeführt. Sie verfügt in diesem Bereich nur noch über einen Gehweg auf der westlichen Straßenseite.

Es wird davon ausgegangen, dass das künftig zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus der Realisierung von sechs Wohngebäuden (mit insgesamt maximal zwölf Wohneinheiten) vom vorhandenen Straßennetz ohne Ausbaumaßnahmen und ohne Beeinträchtigung der benachbarten Anwohnerschaft bewältigt werden kann.

Umgestaltungsmaßnahmen ergeben sich lediglich Am Köllerweg innerhalb des Plangebietes, wo heute vorhandene Pkw-Stellplätze im Straßenraum zugunsten von Grundstückszufahrten verlagert werden müssen. Das derzeit vorhandene Kontingent von zehn öffentlichen Stellplätzen wird bei der Verlagerungsmaßnahme durch Neuanlage an anderer Stelle mindestens erhalten. Die Kosten notwendiger Straßenumbaumaßnahmen trägt die Initiatorin und Nutznießerin der Bauleitplanung (Grundstückseigentümerin). Notwendige Maßnahmen werden mit dem Fachbereich Tiefbau (FB 66) fachlich qualifiziert abgestimmt und fließen in die Erschließungsvereinbarung mit der Grundstückseigentümerin ein.

5.10 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten. Grundwassermessstellen und/oder Oberflächengewässer sind weder vorhanden noch werden sie durch die Bauleitplanung berührt.



Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt das Bebauungsplangebiet als „Grünfläche“ dar. Bei der Angabe der zu entwässernden Flächen für die Netzanzeige des Leverkusener Kanalnetzes im Jahre 2005 und bei allen weiteren Überarbeitungen der Netzanzeige in den Jahren 2010 und 2015 wurde das Plangebiet dementsprechend auch nicht als „Wohnbaufläche“ bzw. als zum Kanalnetz gehörend berücksichtigt. Sofern nur die Schmutzwasseranbindung des Plangebietes an die öffentliche Kanalisation erfolgt, ist voraussichtlich eine Änderungsanzeige an die Bezirksregierung Köln ausreichend. Diese wird allerdings erst im Rahmen eines neuen regulären Netzplanes erfolgen müssen, nicht bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Im Stadtteil Bergisch Neukirchen liegt eine Trennkanalisation vor. Kanaltechnisch kann das Plangebiet im Westen bzw. im Norden über die leistungsfähige Trennkanalisation, sowohl in der Straße Am Köllerweg selbst als auch in der Neukronenberger Straße, direkt erschlossen werden. Der Anschluss von Schmutzwasser kann ohne Mengenbegrenzung an den Schmutzwasserkanal in der Neukronenberger Straße als auch in der Straße Am Köllerweg erfolgen. Für die geplanten Wohngebäude im Südwesten der Straße Am Köllerweg ist die Ableitung von Schmutzwasser voraussichtlich nur über eine Druckleitung bzw. Pumpe möglich. Bei den nördlich liegenden Häusern wird geprüft, ob ggf. ein Freispiegelanschluss möglich ist. Die Vorgaben der Entwässerungssatzung für Rückstausicherungen und für geplante Hausanschlusssammelleitungen der Technischen Betriebe Leverkusen (TBL) sind zu beachten.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG NRW) besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich die Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Dabei sind die „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (*RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – IV-90310012104 – v. 26.05.2004, MBl. NRW. 2004 S. 583, Gl.-Nr. 772*) zu berücksichtigen. Im „Trennerlass“ wird zudem geregelt, von welchen Flächen (belastet/unbelastet) Niederschlagswasser vor einer Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Planerische Zielsetzung ist eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung auf den künftigen Einzelgrundstücken im Plangebiet. Um die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet festzustellen, wurde ein hydrogeologisches Gutachten zum Planvorhaben erstellt (*Middendorf-Geoservice GbR „Hydrogeologisches Gutachten“, Juli 2020*). Die dabei vorgenommenen Versickerungsversuche ergaben, dass im Plangebiet in einer Tiefe von bis zu 2,00 m unter Geländeoberkante (GOK) eine Versickerung grundsätzlich möglich ist, wobei ein durchschnittlicher k_f -Wert von $5,2 \times 10^{-5}$ für das Plangebiet ermittelt wurde. Aufgrund der topografischen Situation (Hanglage) und einzuhaltender Abstände von Versickerungsanlagen zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen wird davon ausgegangen, dass die Niederschlagswasserableitung über unterirdische Rigolen erfolgen muss und nicht über die belebte Bodenschicht, d. h. in Mulden, erfolgen kann.



5.11 Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind für das Plangebiet aktuell nicht bekannt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB werden die zuständigen (Umweltfach-)Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Städtebauliches Ziel

Die Bauleitplanung soll eine behutsame Siedlungsarrondierung ermöglichen. Ziel ist es, im Nahbereich der bestehenden Infrastruktur (Neukronenberger Str./Am Köllerweg) weitere Wohnhäuser entstehen zu lassen. Nach dem bestehenden Siedlungsschema ist im Plangebiet Platz für etwa sechs weitere Wohnhäuser vergleichbarer Bauart und Größe. Die geplante Erweiterung soll sich am Bestand orientieren.

Ist-Situation

Die nahe Umgebung der Wohnstraße „Am Köllerweg“ wird durch anderthalbgeschossige Einfamilienhäuser geprägt. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94/II weisen die Wohngebäude verschiedene Formen von geneigten Dächern (Sattel-, Walmdach etc.) auf. Die Wohnstraße „Am Köllerweg“ wird durch einen Baumbestand aus der Entstehungszeit der Siedlung (Anfang der 1990er Jahre) gesäumt. In der Wohnstraße „Am Köllerweg“ befinden sich auf der östlichen Seite Straßebuchten die insgesamt Platz für etwa zehn PKW bieten. Östlich des Plangebietes befindet sich ein gemischter Waldsaum. Südlich des Bogens der Wohnstraße „Am Köllerweg“ befindet sich bisher eine extensiv genutzte Grünfläche.

Künftig vorgesehene Erschließung

Die Erschließung der geplanten Siedlungserweiterung soll über die bestehende „Neukronenberger Straße“ im Westen und die Wohnstraße „Am Köllerweg“ im Nordosten des Plangebietes erfolgen.

Die „Neukronenberger Straße“ ist als Anliegerstraße im Trennprofil mit Fahrbahn für den Zweirichtungsverkehr und überwiegend beidseitigem Gehwege ausgebaut. Die Straße „Am Köllerweg“, die zukünftig auch im Wesentlichen das Plangebiet erschließen wird, ist dagegen eine Wohnstraße mit einer Breite von etwa fünf Metern im Mischprofil.

Nördlich des Plangebietes endet die Wohnstraße „Am Köllerweg“ in einer Wendeanlage. Die Straße „Am Köllerweg“ ist im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 94/II als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Festsetzung soll beibehalten und ggf. um die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ergänzt werden.



Das Konzept der Siedlungsarrondierung

Die beabsichtigte Neubebauung im Plangebiet südlich der Wohnstraße „Am Köllerweg“ wird einen baulichen Abschluss in Richtung des unmittelbar angrenzenden Natur- und Landschaftsraums bilden. Durch geeignete grünordnerische Festsetzungen und Pflanzmaßnahmen, die zugleich dem Ausgleich dienen sollen (wie z. B. durch Aufbau eines Waldsaumes), soll das Baugebiet sensibel und landschaftsgerecht in sein Umfeld eingebettet werden. Im weiteren Planverfahren wird geklärt werden, ob und welche Abstände die neue Wohnbebauung zur vorhandenen Waldgrenze östlich des Plangebiets einhalten soll.

Art und Maß der Erweiterung

Die planungsrechtlichen Festlegungen für die Bebauung sollen sich insbesondere hinsichtlich von Art und Maß der baulichen Nutzung an denen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 94/II orientieren. Zeichnerische und textliche Festsetzungen werden im weiteren Aufstellungsverfahren folgen.

Für die bisherigen Bebauungskonzepte sind die folgenden Maßvorgaben in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 94/II „Friedhof Bergisch Neukirchen“ angenommen worden. Die Grundflächenzahl von 0,4 – die angibt wieviel Grundstücksfläche überbaut werden darf (40 %) – sowie eine maximale Gebäudehöhe (hier Firsthöhe) von durchschnittlich 8 m. Die bisherige Plankonzeption sieht für das Plangebiet nur Einzelhäuser vor.

Hieraus haben sich in den Bebauungsvarianten (Abb. 7+8) durchschnittliche Grundstücksgrößen zwischen 570 m² und 630 m² ergeben.

Die Dachformen der Siedlungsarrondierung sollen sich an dem Bestand in der direkten Nachbarschaft orientieren. Aus diesem Grund werden geneigte Dächer in Form eines klassischen Satteldaches vorgegeben. Pultdächer sollen auch erlaubt sein, Flachdächer jedoch nicht, da diese östlich der „Neukronenberger Straße“ einen städtebaulichen Stilbruch bedeuten würden. Geneigte Dächer sind zudem für Solaranlagen prädestiniert, was die Umsetzung dieser klimafreundlichen Energieerzeugung sehr erleichtert. Die Solarenergienutzung ist ein möglicher Klimaschutzbaustein von Leverkusens Klimaschutzvorgaben in der Bauleitplanung.

Die Dachbegrünung kommt im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 245/II hauptsächlich auf Nebenanlagen wie Garagen oder Carports in Frage. Eine Fassadenbegrünung wird im Plangebiet ausdrücklich begrüßt, jedoch nicht festgesetzt.

Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet

Die vorgesehene Ausgleichs- und Aufforstungsfläche im Süden des Plangebietes soll entsprechend ihrer Funktion gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Die Maßnahmen innerhalb der Fläche sollen auf Grundlage eines abzustimmenden landschaftspflegerischen Fachbeitrags im Bebauungsplan festgelegt werden. Die Darstellung im städtebaulichen Konzept ist dementsprechend nur als beispielhaft zu verstehen.

Konzeptvarianten

Im Rahmen der Vorentwurfsphase wurden mehrere Konzeptvarianten ausgearbeitet, wobei zwei Varianten in die engere Wahl kamen. In beiden Konzeptvarianten wird die Grundstücksfläche im äußersten Nordosten des Plangebietes zur Unterbringung von Besucherstellplätzen genutzt, insbesondere um wegfallende öffentliche Stellplätze in der Wohnstraße „Am Köllerweg“ zu kompensieren. Die bisherigen Konzepte



unterscheiden sich vor allem in den potenziellen Grundstückszuschnitten, die südlich der Wohnstraße „Am Köllerweg“ entsprechend diverse Konzeptionen der Grundstückszufahren aufweisen. Hieraus ergeben sich zudem unterschiedliche Formen der durch die Baugrenzen gebildeten „Baufenster“ und somit andere Gebäudestellungsvarianten. Die Breite der Straße „Am Köllerweg“ (mit durchschnittlich 5 m) soll mit der Planung nicht verändert werden.

Abbildung 7: Städtebauliches Konzept, Variante 1



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln (Oktober 2020)

Flächenbilanz Variante 1

Baugebietsfläche (geplant WR gemäß § 3 BauNVO)	ca. 3.780 m ²
Südliche Freifläche für Ortsrandeingrünung und Ausgleich	ca. 6.110 m ²
Verkehrsfläche „Am Köllerweg“ (inkl. öffentlicher Stellplätze)	ca. 680 m ²
Plangebiet gesamt	ca. 10.570 m ²



Abbildung 8: Städtebauliches Konzept, Variante 2

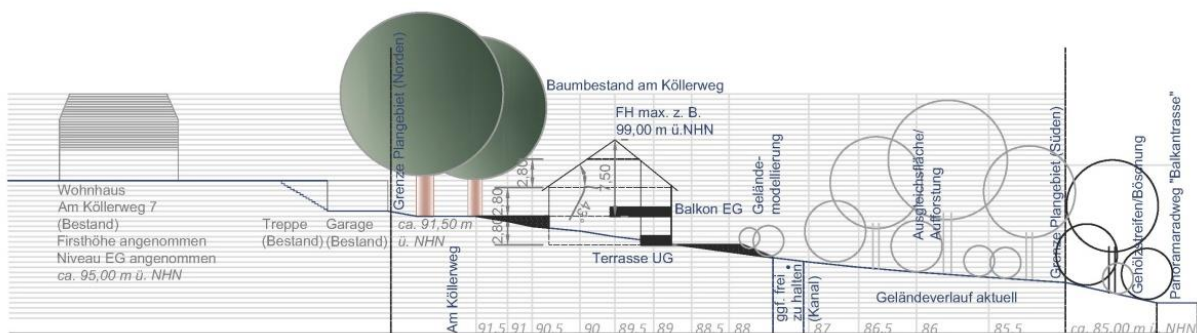


Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln (Oktober 2020)

Flächenbilanz Variante 2

Baugebietsfläche (geplant WR gemäß § 3 BauNVO)	ca. 4.050 m ²
Südliche Freifläche für Ortsrandeingrünung und Ausgleich	ca. 5.840 m ²
Verkehrsfläche „Am Köllerweg“ (inkl. öffentlicher Stellplätze)	ca. 680 m ²
Plangebiet gesamt	ca. 10.570 m ²

Abbildung 9: Städtebauliche Konzepte, Geländequerschnitt A – A (beispielhaft)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im Juli 2020