



Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 258/III „Schlebusch - zwischen Bergische Landstraße, Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße (Pfarrzentrum)“

Begründung

zur öffentlichen Auslegung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 9. November 2021

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung - 61

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

H+B Stadtplanung, Kuniberts kloster 7-9, 50668 Köln



Inhaltsverzeichnis

1	Teil A - Begründung.....	4
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Anlass und Verfahren	4
1.2.1	Anlass und Ziele der Planung.....	4
1.2.2	Verfahren	5
1.3	Planungsbindungen und Bestand.....	7
1.3.1	Regionalplan	7
1.3.2	Flächennutzungsplan	7
1.3.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne	7
1.3.4	Landschaftsplan	8
1.3.5	Realnutzung	8
1.3.6	Denkmalschutz.....	8
1.3.7	Verkehr.....	9
1.3.8	Einzelhandelskonzept.....	9
1.3.9	Vergnügungsstättenkonzept	9
1.3.10	Technische Ver- und Entsorgung	9
1.4	Städtebauliches Konzept.....	10
1.4.1	Städtebaulicher Entwurf	10
1.4.2	Verkehrskonzept	11
1.4.3	Natur und Landschaft	11
1.4.4	Abfallbewirtschaftungskonzept	12
1.5	I Begründung der Festsetzungen.....	13
1.5.1	Art der baulichen Nutzung und Flächen für den Gemeinbedarf	13
1.5.2	Mass der baulichen Nutzung	14
1.5.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	16
1.5.4	Verkehrsflächen	16
1.5.5	Stellplätze und Garagen	16
1.5.6	Abfallsammelbehälter und sonstige nebenanlagen.....	17
1.5.7	Bauliche oder technische Massnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschl. Schäden durch Starkregen	17
1.5.8	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	17
1.5.9	Grünordnerische Festsetzungen.....	18
1.5.10	Fläche für Versorgungsanlagen.....	20
1.6	II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	20
1.6.1	Dachformen und Dachneigungen	20
1.6.2	Dachdeckung und Dachbegrünungen	21
1.6.3	Fassaden	21
1.6.4	Werbeanlagen	21
1.7	III Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	21
1.7.1	Hinweise.....	21
1.7.2	Nachrichtliche Übernahmen	22



1.7.3	Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser	23
2	Teil B - Umweltbelange	24
2.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	24
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz, biologische Vielfalt.....	24
2.3	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	26
2.4	Schutzgut Boden	26
2.5	Schutzgut Wasser	27
2.6	Schutzgut Luft und Klima.....	28
2.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	28
2.8	Vermeidung von Emissionen	28
3	Teil C: Auswirkung der Planung, Abwägung und Umsetzung	29
3.1	Städtebauliche Auswirkungen	29
3.2	Ver- und Entsorgung	30
3.3	Kosten und Durchführung der Planung.....	30
3.4	Städtebaulicher Vertrag	30
3.5	Gutachten.....	31
3.6	Flächenbilanz	31



1 TEIL A - BEGRÜNDUNG

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet mit einer Größe von circa 0,7 ha liegt an der Bergischen Landstraße, die in diesem Bereich die Fußgängerzone des Stadtteils Schlebusch darstellt. Im Südosten grenzt das Altenzentrum St. Elisabeth an das Plangebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 258/III „Schlebusch - zwischen Bergische Landstraße, Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße (Pfarrzentrum)“ umfasst die Flurstücke 309 teilweise, 311, 381, 505, 506 und 512 teilweise in der Flur 42, Gemarkung Schlebusch.

Der Bereich wird

- im Nordwesten durch die Bergische Landstraße,
- im Nordosten durch die Gregor-Mendel-Straße,
- im Südosten durch das Altenzentrum St. Elisabeth auf dem Grundstück An St. Andreas 6
- und im Südwesten durch die Grundstücke Bergische Landstraße Nr. 60 begrenzt.

1.2 ANLASS UND VERFAHREN

1.2.1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Die katholische Kirchengemeinde Sankt Andreas in Schlebusch strebt eine Neuordnung ihrer Einrichtungen an. Der Standort an der Kirche Sankt Andreas soll modifiziert und durch den Neubau eines Pfarrzentrums aufgewertet werden. Einbezogen sind verschiedene Nutzungen, mit denen die Begegnungsmöglichkeiten optimiert werden sollen. Dies betrifft u. a. die Neuanlage eines Pfarrsaals und einer Bibliothek nebst Foyer und Café und zusätzlichen Arbeitsräumen. Der bisherige Pfarrsaal an der Dechant-Fein-Straße soll aufgegeben werden.

Entsprechend soll das Gebäudeensemble, das die Pfarrkirche Sankt Andreas umgibt, in seinem denkmalgeschützten Bestand saniert und modernisiert, sowie mit einem Erweiterungsbau, der an das Haus der Begegnung anschließt ergänzt werden. Die Freiräume sollen zugleich neu geordnet und gärtnerisch gestaltet werden.

Das städtebauliche und architektonische Konzept beruht auf dem Ergebnis eines Realisierungswettbewerbs, den die Kirchengemeinde in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen im Jahr 2020 ausgelobt hatte. Entwurfsverfasser der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Wettbewerbsarbeit sind LK ARCHITEKTEN, Regina Leipertz und Martin Kostulski Partnerschaftsgesellschaft mbB aus Köln mit WES Landschaftsarchitektur PartG mbB Betz, Kaschke, Wehberg-Krafft, Rödding aus Hamburg.

Der rechtswirksame Bebauungsplan 25/77/III „Schlebusch-Ortsmitte“ lässt mit seinen Festsetzungen die Errichtung des neuen Pfarrzentrums nicht zu. Aus diesem Anlass wird der Bebauungsplan Nr. 258/III „Schlebusch - zwischen Bergische Landstraße, Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße (Pfarrzentrum)“ aufgestellt. Neben Anpassungen der Baufelder und Baugrenzen wird eine Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche vorgenommen.



Zur Bewältigung der Konflikte, die sich aus den bisher bestehenden Festsetzungen und der Neuplanung des Pfarrzentrums ergeben, nimmt der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans auch die im Norden an das Kirchengrundstück angrenzenden Flurstücke einschließlich des angrenzenden Teilstücks der Gregor-Mendel-Straße auf. Hier werden insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen so zugeschnitten, dass die bestehenden Wegerechte und Stellplätze durch die Festsetzungen künftig berücksichtigt werden.

1.2.2 VERFAHREN

Bisheriges Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Katholische Kirchengemeinde St. Andreas Leverkusen-Schlebusch hat mit Schreiben vom 09.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes für die oben beschriebene Planung beantragt. Anschließend wurde ein Realisierungswettbewerb nach den Vorgaben der Architektenkammer (Richtlinie RPW 2013) ausgeschrieben. Das Preisgericht tagte am 19.07.2020.

Am 08.06.2020 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen die Vorlage 2020/3404 zur Einleitung, zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 38/III und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Bezirksvertretung III schloss sich dieser Beschlussfassung am 18.06.2020 an.

Frühzeitige Beteiligung

Auf der Grundlage des am 19.07.2020 ermittelten Wettbewerbsergebnisses fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.08.2020 bis 15.09.2020 durch Aushang/direkte Einsichtnahme sowie Einstellung in das Internet statt.

Seitens der Öffentlichkeit ging eine Äußerung ein. In dieser wurde die Frage nach der Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens gestellt. Ferner wurde in Frage gestellt, dass der Neubau des Pfarrzentrums sich in seine Umgebung, die durch Baudenkmäler geprägt ist, denkmalverträglich einfügt. Ebenso wurden die Versiegelung auf dem Kirchengrundstück, die baurechtliche Zulässigkeit des Cafés im künftigen Pfarrzentrum und die Zukunft des heutigen Pfarrsaals thematisiert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind 12 Äußerungen von Trägern öffentlicher Belange sowie 5 Äußerungen der Fachbereiche der Stadtverwaltung eingegangen.

Es wurde auf den Denkmal- und Ensembleschutz der Kirchengebäude hingewiesen. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass eine Überschreitung der Gebäudeflucht am Kirchplatz des bestehenden Hauses der Begegnung als nicht denkmalverträglich eingestuft werde. Außerdem ging aus der frühzeitigen Beteiligung hervor, dass ein Überflutungsnachweis und die Versickerung von Niederschlägen zu prüfen seien.

Ferner wurde auf Wegerechte/Gestattungsregelungen, unter anderem zu dem öffentlich nutzbaren Fußweg südlich der Pfarrkirche (Verbindung Bergische Landstraße/Dechant-Fein-Straße) aufmerksam gemacht, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.



Änderung des Plangeltungsbereiches und Wechsel von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu einem Angebotsbebauungsplan

In der städtebaulichen Planung sind Anlieger- und Zufahrtsrechte für die unmittelbar nördlich benachbarten Grundstücke sowohl auf dem gemäß der Planung vergrößerten Kirchengrundstück als auch auf den nördlich daran angrenzenden Bestandsgrundstücken zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden die Grundstücke Bergische Landstraße Nr. 68 und Nr. 70, die gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom Juni 2020 nicht im Plangeltungsbereich lagen, in diesen einbezogen.

Dem gegenüber besteht für das Flurstück 380, das südlich des Kirchengrundstücks liegt, sowie für eine Teilfläche des Grundstücks des Seniorenheims St. Elisabeth kein weiteres Planerfordernis im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes. Diese Flächen können daher aus dem Plangeltungsbereich herausgenommen werden. Mit Umsetzung der Planung gemäß dem Wettbewerbsergebnis können zusätzliche Eingriffe in den umgebenden Bestand und Auswirkungen auf die in der Nachbarschaft vorhanden Baurechte weitestgehend vermieden werden. Daraufhin wurde der Geltungsbereich der Planung auf das notwendige Maß zurückgeführt. Die beim Aufstellungsbeschluss wegen eines möglichen Planerfordernisses in den Plangeltungsbereich einbezogenen Nachbargrundstücke bleiben nunmehr unberührt.

Da der Geltungsbereich sich nicht mehr nur auf das Vorhaben der Kirchengemeinde „St. Andreas“ und wenige Ergänzungsflächen bezieht, sondern auch die unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücke sowie ein Teilstück der Gregor-Mendel-Straße umfasst, ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan nicht mehr anwendbar. Der Anteil des Plangeltungsbereiches, der nicht zugleich mit dem Vorhaben überplant wird, ist mit ca. 26 % der gesamten Plangebietsfläche bereits zu groß, um noch als einzelne, in den Geltungsbereich gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogene Fläche gelten zu können.

Das Planverfahren wird daher zur Aufstellung eines überwiegend projektbezogenen Angebotsbebauungsplanes fortgesetzt. Hierdurch ändert sich die ursprüngliche Bezeichnung als vorhabenbezogener Bebauungsplan V 38/III „Schlebusch (Ortsmitte) - Neubau Pfarrzentrum St. Andreas“ in Bebauungsplan Nr. 258/III „Schlebusch – zwischen Bergische Landstraße, Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße (Pfarrzentrum)“.

Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür notwendigen Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB sind wie folgt gegeben:

- Die Obergrenze für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird mit einer zulässigen Grundfläche von 5.066 m² unterschritten.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die eine Beeinträchtigung der nach § 1 (6) Nr. 7b genannten Schutzgüter des Baugesetzbuches (BauGB) - Natura 2000-Gebiete, FFH-Gebiete - erwarten lassen.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des möglichen Einflussbereiches von Störfallbetrieben/-anlagen.



Weitere Verfahrensschritte

Aufgrund der Änderung der Verfahrensart, der geänderten Planbezeichnung und der geänderten Plangebietsabgrenzung ist es erforderlich, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 258/III neu zu fassen. Auf die Ergebnisse der bisher für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V38/III erfolgten frühzeitigen Beteiligungen kann für den Angebotsplan Nr. 258/III weiterhin zurückgegriffen werden. In § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB ist geregelt, dass auf eine (erneute) frühzeitige Beteiligung im Planverfahren dann verzichtet werden kann, wenn die Unterrichtung und Erörterung zuvor bereits auf anderer Grundlage erfolgt sind. Dies ist mit den frühzeitigen Beteiligungen, die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V38/III erfolgt sind, der Fall. Zudem sieht § 13a BauGB die frühzeitigen Beteiligungen nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB nicht als zwingend erforderliche Verfahrensschritte vor.

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nachfolgend gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung beteiligt. Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen werden nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung den politischen Gremien zur Beschlussfassung im nächsten Verfahrensschritt (Beschluss über die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen) vorgelegt.

Bis zum Satzungsbeschluss werden zwischen Verwaltung und der Kirchengemeinde Regelungen insbesondere zur Umsetzung der Freianlagenplanung sowie zu den Erschließungsmaßnahmen für das Bauvorhaben der Kirchengemeinde festgelegt.

1.3 PLANUNGSBINDUNGEN UND BESTAND

1.3.1 REGIONALPLAN

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

1.3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen wird das Kirchengrundstück als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Die angrenzenden Flurstücke im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes werden als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Aufgrund der geringen Größe des besonderen Wohngebietes, das hier festgesetzt wird, sind die Grundzüge der Planung durch die Abweichung des festgesetzten Baugebietstyps von der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht berührt. Das besondere Wohngebiet hat eine Fläche von 1.773 m². Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf und stellt die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung dar.

1.3.3 BESTEHENDE VERBINDLICHE BAULEITPLÄNE

Derzeit gilt für die Plangebietsfläche der Bebauungsplan Nr. 25/77/III „Schlebusch Ortsmitte“. In diesem Bebauungsplan wird das Kirchengrundstück als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Davon ausgenommen sind die rückwärtigen, östlichen Anbaubereiche an das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Vikarie (An St. Andreas 2). Diese liegen innerhalb eines Kerngebiets (MK).



Die oben unter Punkt 1.2.1 dargelegten städtebaulichen Ziele sind im Rahmen des gültigen Bebauungsplanes nicht realisierbar. Daher wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

Insoweit tritt das bisherige Planungsrecht gemäß Bebauungsplan Nr. 25/77/III „Schlebusch-Ortsmitte“ zurück.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25/77/III „Schlebusch-Ortsmitte“ wird zugleich durch die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung baugestalterischer Absichten vom 16.05.1986 erfasst. Diese enthält Regelungen zu den Dachformen, der Dacheindeckung, Dachgauben und -einschnitten, Drempe- und Sockelhöhen, Einfriedungen, Abfallbehältern, Fassaden sowie zu Werbeanlagen.

Der Geltungsbereich der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung baugestalterischer Absichten wird für den Geltungsbereich Bebauungsplan 258/III „Schlebusch – zwischen Bergische Landstraße, Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße (Teilbereich)“ durch die Festsetzung des neuen Bebauungsplanes ersetzt.

Engere Gestaltungsvorgaben werden je nach Möglichkeit ersatzweise in die Festsetzungen des Bebauungsplanes 258/III „Schlebusch – zwischen Bergische Landstraße, Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße“ gemäß § 89 BauO NRW eingebracht. Dadurch kann das Ziel der Umsetzung eines möglichst einheitlichen Stadtbildes weitestgehend umgesetzt werden.

1.3.4 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 1987 trifft bezüglich der Plangebietsfläche keine Aussagen.

1.3.5 REALNUTZUNG

Das Plangebiet liegt angrenzend an die Fußgängerzone in der Bergischen Landstraße im Ortskern von Schlebusch. Die Fußgängerzone wird durch die kirchlichen Nutzungen und durch verschiedene Boutiquen, Restaurants und Dienstleistungsbetriebe als Erdgeschossnutzungen geprägt. In den Obergeschossen befinden sich überwiegend Wohnungen. Die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude sind zu einem großen Teil traditionelle bergische Schieferhäuser oder gründerzeitliche Bausubstanz. Sie werden durch fünfgeschossige Gebäude aus den 1970er Jahren ergänzt. Daraus resultiert im Plangebiet eine Heterogenität der Maßstäblichkeit und der Bauform.

Im Osten, Süden und Westen des Plangebiets befinden sich auch Mehrfamilienwohnhäuser, die die Umgebung prägen. Südöstlich grenzt das St. Elisabeth - Altenzentrum an das Plangebiet. Dieses wird durch eine Wegeverbindung, die auf der Südseite der Kirche durch das Plangebiet führt, mit der bestehenden Fußgängerzone verknüpft.

1.3.6 DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Plangebietes stehen die Kirche St. Andreas, das Haus der Begegnung (An St. Andreas 4) und die gegenüberliegende ehemalige Vikarie (An St. Andreas 2),



sowie das Wohn- und Geschäftshaus Bergische Landstraße 68 unter Denkmalschutz. In der Umgebung des Plangebietes sind im Nordosten auch die Gebäude Bergische Landstraße 53, sowie 74-76 und das historische Pfarrhaus (Bergische Landstraße 51) als Baudenkmäler geschützt.

Über den Schutz der einzelnen Gebäude hinaus ist ein Ensembleschutz gegeben. Dadurch sind auch umliegende Frei- und Platzflächen berührt.

1.3.7 VERKEHR

Der Bereich um den Kirchvorplatz und der angrenzende Abschnitt der Bergischen Landstraße sind Teile der Fußgängerzone in Schlebusch. Hier ist die Zufahrt nur für Anlieferungszwecke erlaubt. Die Erschließung der PKW-Stellplätze auf dem Kirchengelände erfolgt deshalb über die bestehende Zufahrt am Wendeplatz der Dechant-Fein-Straße. Die hier vorhandene Schrankenanlage dient sowohl der Erschließung der Parkplätze des Altenzentrums als auch der Kirchengemeinde. Sie wird vom Empfang des St. Elisabeth-Altenzentrums gesteuert. Die Zufahrt zum Parkplatz der Kirchengemeinde verläuft um die rückwärtigen Anbauten der Kirche, also derzeit über die Zufahrt zu den Stellplätzen des Altenzentrums und die Zufahrt zur Anlieferung. Auf diesem Weg gelangen auch Fußgänger zum Empfang und Haupteingang des Altenzentrums. Gleichzeitig dient die Zufahrt als Anbindung an die Feuerwehraufstellflächen des Altenzentrums.

1.3.8 EINZELHANDELSKONZEPT

Die historisch gewachsene Ortsmitte von Schlebusch bildet das Stadtbezirkszentrum für den Stadtbezirk III. Der im Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 2017 abgegrenzte Zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich schwerpunktmäßig entlang der Bergischen Landstraße. Als Einzelhandelsstandort ist das Zentrum von einem ausgewogenen Mix aus inhabergeführten Fachgeschäften mit Waren aller Bedarfsstufen geprägt. Ergänzt werden diese durch filialisierte Anbieter, die als besondere Frequenzbringer für das Zentrum wirken.

Das Einzelhandelskonzept stellt fest, dass die bestehenden Einzelhandelsstrukturen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Schlebusch eine Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil Schlebusch übernehmen.

1.3.9 VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPT

Die im Rahmen der Erarbeitung des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 2018 durchgeführte Bestandsaufnahme hat an der Bergischen Landstraße lediglich eine Vergnügungsstätte in Form einer Spielhalle festgestellt. Gemäß des Vergnügungsstättenkonzeptes sollen Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetriebe innerhalb des Stadtbezirkszentrums Schlebusch ausgeschlossen werden, um die Funktionstüchtigkeit des kleinstrukturierten Zentrums zu erhalten. Freizeitorientierte Vergnügungsstätten sollen ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie sich in das städtebauliche Gefüge des Zentrums einfügen und hinsichtlich der verkehrlichen und sonstigen Auswirkungen verträglich sind.

1.3.10 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind im Plangebiet vorhanden. Die Grundstücke sind an die Kanalisation im Trennsystem angeschlossen.



Gas- und Trinkwasseranschlüsse sind ebenfalls vorhanden.

Auf dem Kirchengrundstück befindet sich eine Trafostation der örtlichen Stromversorgung. Diese liegt unmittelbar gegenüber dem Südwestturm der Kirche. Sie muss im Rahmen der Neuplanung erhalten bleiben.

Da das Plangebiet bereits vor dem 01.01.1996 bebaut und an die Kanalisation angeschlossen war, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 44 Landeswassergesetz für das Neubauvorhaben nicht gesetzlich vorgegeben.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers der Freiflächen wird jedoch aufgrund ihrer günstigen Wirkung für den Boden, die Grundwasserneubildungsrate und das Mikroklima vorgesehen.

Eine Vorbemessung zum Entwässerungskonzept im Vorentwurf (Anlage 11) hat ergeben, dass ca. 25 m³ unterirdisches Stauvolumen benötigt werden, um das Regenwasser der befestigten Freiflächen in dem Umfang, der zur Abflusssdrosselung notwendig ist, zurückzuhalten. Hierzu erfolgt eine Festsetzung im Bebauungsplan. Die einzelnen entwässerungstechnischen Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Die genaue Bemessung erfolgt für den Bauantrag.

1.4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

1.4.1 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Die Planung sieht ein neu gestaltetes städtebauliches Ensemble rund um die Kirche St. Andreas vor, das sich auf der einen Seite mit dem Platz An St. Andreas in die Fußgängerzone des Ortszentrums Schlebusch einfügt und zudem auch eine wichtige Wegeverbindung zur östlich angrenzenden Wohnbebauung an der Dechant-Fein-Straße und dem Altenzentrum St. Elisabeth ausbildet.

Mit der baulichen Erweiterung durch den Neubau des Pfarrzentrums wird das Ensemble um die Kirche St. Andreas städtebaulich neu gefasst. Der Neubau entsteht im Nordosten des Kirchenschiffs und ergänzt die bestehende städtebauliche Situation, indem er mit dem denkmalgeschützten Gebäude des Hauses der Begegnung in Verbindung tritt. Der Neubau wird zweigeschossig errichtet, wobei im 1. Obergeschoss der Technik- und Lüftungsraum sowie ein Multifunktionsraum entstehen. Die weitere, im 1. Obergeschoss entstehende Fläche wird als Dachterrasse und begrünte Dachfläche mit einer Größe von ca. 100 m² ausgestaltet. Der Höhenmaßstab des bestehenden Hauses der Begegnung wird nicht überschritten.

Das Pfarrzentrum wird zukünftig auch für Aktivitäten vor und nach der heiligen Messe oder bei Kulturveranstaltungen genutzt, die damit in der direkten Nachbarschaft der Kirche St. Andreas, statt in dem bisherigen, ca. 400 m entfernten Pfarrsaal stattfinden werden. Dafür steht in der Neuplanung ein Foyer mit integriertem Café zur Verfügung. Neben einem großen Saal von ca. 200 m², der über mobile Trennwände in drei kleinere Säle unterteilt werden kann, werden auch zusätzliche Abstellräume und Lager sowie eine kleine Bibliothek realisiert.

Zur planungsrechtlichen Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauung und der vorhandenen Stellplätze und Zufahrten nimmt der Bebauungsplan Nr. 258/III die im Norden an das Kirchengrundstück angrenzenden Flurstücke in den Geltungsbereich auf



und ersetzt hier die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes 25/77/III „Schlebusch-Ortsmitte“.

1.4.2 VERKEHRSKONZEPT

Gemäß § 4 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen sind Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung (max. 500 m) auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche werden gemäß der Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen voraussichtlich 14 Stellplätze benötigt. Diese werden im rückwärtigen Bereich des Kirchenschiffes angeordnet. Davon ist mindestens ein Stellplatz als Behindertenstellplatzes geplant. Ein weiterer Stellplatz ist für ein Bestattungsfahrzeug vorgesehen. Die Stellplätze werden im Südosten des Plangebiets auf der Fläche, die durch den Rückbau der Gebäude des bisherigen Pfarrbüros frei wird, angeordnet. Die Zufahrt erfolgt über die Dechant-Fein-Straße.

Ferner sind auf dem Kirchengrundstück voraussichtlich 38 Fahrradstellplätze erforderlich. Gemäß § 4 Abs. 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen werden die notwendigen Fahrradstellplätze auf dem Kirchengrundstück mit Nähe zu den Eingangsbereichen hergestellt und dauerhaft erhalten. Die Fahrradstellplätze werden in geordneter Form so errichtet, dass sie gut einsehbar und ausreichend beleuchtet sind.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die vorhandenen Stellplätze und Zufahrten im besonderen Wohngebiet (WB1 – WB4). Das bestehende Wegerecht, mit dem die rückwärtige Anbindung des Grundstücks Bergische Landstraße 68 über die Erweiterung des Kirchengrundstücks gesichert ist, wird ebenfalls berücksichtigt.

1.4.3 NATUR UND LANDSCHAFT

Durch den Wettbewerbsentwurf wurde ein neues Gestaltungskonzept für die Freiflächen auf dem Kirchengrundstück entwickelt. Es wurde im Anschluss an den Wettbewerb den Empfehlungen des Preisgerichts entsprechend überarbeitet.

Ein wesentliches Ziel des Freianlagenkonzeptes (Anlage 9) ist, die Verbindungsfunktion zwischen der Bergischen Landstraße und der Dechant-Fein-Straße sowie dem Kirchengebäude und dem neuen Pfarrzentrum zu stärken. Dies gelingt dem Konzept durch die Verlegung der Stellplätze in den von der Bergischen Landstraße und dem Kirchvorplatz aus rückwärtig gelegenem Bereich der Kirche. Die Stellplätze rücken damit aus dem Sichtfeld des Kirchvorplatzes und es entsteht so eine breite, nutzbare Fläche zwischen dem Kirchengebäude, dem neuen Pfarrzentrum/Haus der Begegnung und dem angrenzenden Außenbereich mit dem darin integrierten Pfarrgarten. Um den Niveauunterschied zwischen dem Kirchvorplatz und dem Neubau auszugleichen, wird eine leicht geneigte Platzfläche angelegt, über die der barrierefreie Zugang zum Neubau und zur Kirche gewährleistet ist.

Durch die Gestaltung soll eine Balance aus platz- und parkartigen Flächen entstehen. Der Verbindungsweg An St. Andreas an der Süd-West-Fassade des Kirchengebäudes zwischen der Dechant-Fein-Straße und dem Kirchvorplatz bleibt in seiner Funktion erhalten, jedoch wird die dort vorhandene Rampe zur Umsetzung eines barrierefreien Zuganges in die Kirche zurück gebaut. Der Weg wird mit Sitzbänken ausgestattet, um die Aufenthaltsqualität zu stärken. Die Ost-West-Verbindung, die zuvor



für die Zufahrt zu den dort bestehenden Stellplätzen genutzt wurde, wird als Fußwegeverbindung ausgestaltet. Durch eine leichte Steigung erfolgt von hier der barrierefreie Zugang sowohl in das Kirchengebäude als auch in das neue Pfarrzentrum. Angrenzend an den Neubau entsteht ein Pfarrgarten, der mit einer Terrasse direkt am Gebäude und einer Rasenfläche ausgestaltet ist. Zu den Nachbargrundstücken wird der Pfarrgarten mit einer Laubhecke eingefriedet. Außerdem sind Baumpflanzungen zur Ergänzung des Baumbestandes um das Kirchengebäude und am neuen Pfarrgarten vorgesehen.

Im Zuge der Neubebauung und der damit einhergehenden Neugestaltung der Freiflächen, sollen Bäume sowie einzelne Vegetationsflächen erhalten und Neupflanzungen ergänzt werden. Der Kirchenvorplatz wird in der jetzigen Ausgestaltung weitestgehend übernommen.

Im Rahmen des als Anlage 7 der Vorlage beigefügte Artenschutzgutachtens (ASP I) wurde untersucht, inwieweit vorhandene Bäume und raumbildende Pflanzungen erhalten werden müssen. Im Ergebnis sind keine aus Artenschutzgründen zu erhaltenden Bestände festzustellen. Die von der Planung berührten Platanen sollen wegen ihrer Bedeutung für das Ortsbild und ihrer ökologischen Funktion nach Möglichkeit erhalten bleiben. Bei der Platane, die auf der Nordostseite der Kirche steht, sind Eingriffe in den Wurzelraum erforderlich. Dies ist durch die unmittelbar angrenzend an den Baum erfolgende Bebauung und die enge räumliche Situation im Bestand bedingt. Sofern ein Erhalt mit einer nachhaltigen Lebensdauer nicht möglich sein sollte, erfolgen Ersatzpflanzungen gemäß den dafür angemessenen landschaftspflegerischen Anforderungen (s. auch Kapitel 1.5.10).

Am Neubau des Pfarrzentrums sind zur Verbesserung der ökologischen Gesamtsituation Dach- und Fassadenbegrünungen geplant. Zur genauen Lage und Qualität der Begrünungen erfolgen Regelungen im städtebaulichen Vertrag mit der Kirchengemeinde. Für eine Dachbegrünung eignen sich nach der vorliegenden Vorplanung neben dem Bereich des Dachgartens auch die flach geneigten Teile der Dachflächen. Für eine Fassadenbegrünung eignen sich beispielsweise die geschlossenen Wandflächen des Technikgeschosses im rückwärtigen, östlichen Teil des Neubaus.

Die durchzuführenden Maßnahmen der Grünpflege auf dem Kirchengrundstück werden ebenfalls als Bestandteil des städtebaulichen Vertrages festgeschrieben.

Innerhalb des besonderen Wohngebietes (WB1 – WB4) sind keine wesentlichen Änderungen der bestehenden Freiraumstruktur beabsichtigt. Drei Einzelbaumpflanzungen an der Gregor-Mendel-Straße, die bereits in dem derzeit gültigen Bebauungsplan festgesetzt sind, werden in den Bebauungsplan Nr. 258/III als Festsetzung übernommen.

1.4.4 ABFALLBEWIRTSCHAFTUNGSKONZEPT

Das Abfallbewirtschaftungskonzept innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sieht drei Standorte für Abfallbehälter vor. Alle Standorte sind im rückwärtigen Bereich des Kirchenschiffes vorgesehen. Damit rücken sie in den Hintergrund und beeinträchtigen weder das Erscheinungsbild des Vorplatzes in Verbindung mit den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden noch den Pfarrgarten, der für kirchliche Veranstaltungen und die Kinder- und Jugendarbeit der Kirche genutzt werden soll.



Die Abfuhr erfolgt über die Dechant-Fein-Straße und damit nicht über die Fußgängerzone der Bergischen Landstraße.

Im besonderen Wohngebiet sind die Abfallbehälter in den Gebäuden bzw. den Innenhöfen abgestellt. Sie werden zur Leerung an die Bergische Landstraße bzw. die Gregor-Mendel-Straße gebracht. Änderungen sind nicht vorgesehen.

1.5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

1.5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG UND FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Sie kommen für vorhandene Standorte darüber hinaus dann in Betracht, wenn eine Nutzungsänderung beabsichtigt ist oder für bauliche Erweiterungen konkrete städtebauliche Vorgaben, z. B. hinsichtlich der Lage der Gebäude auf dem Grundstück, gemacht werden sollen.

Dementsprechend wird für das neue Pfarrzentrum eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Nördlich des Kirchengrundstücks wird ein besonderes Wohngebiet (WB) im Sinne des § 4a BauNVO festgesetzt. Damit wird das im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan 25/77/III „Schlebusch-Ortmitte“ festgesetzte Kerngebiet ersetzt. Eine Bestandsaufnahme hat nämlich gezeigt, dass der tatsächliche Bestand die Voraussetzungen für die Festsetzung eines Kerngebietes nicht erfüllt, da der Anteil an Wohnnutzung höher ausfällt als planungsrechtlich zulässig wäre (siehe Anlage 13). Damit entspricht die tatsächliche Eigenart des Baugebietes nicht den Festsetzungen des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplanes.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung an der Bergischen Landstraße, das bereits mit dem bisherigen Bebauungsplan verfolgt wurde, sowie zur Berücksichtigung des Gebäudebestandes in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist es notwendig, das besondere Wohngebiet in die Teilbereiche WB1 bis WB4 zu gliedern.

Das im neuen Bebauungsplan festgesetzte besondere Wohngebiet entspricht der vorzufindenden Nutzungsstruktur. Besondere Wohngebiete werden einerseits durch eine vorherrschende Wohnnutzung geprägt, sehen andererseits aber auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen vor, die ebenfalls zur Gebietsprägung beitragen. Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO werden die Wohnungen im besonderen Wohngebiet nur ab dem 1. Obergeschoss zugelassen. Damit reagiert der Bebauungsplan einerseits auf die tatsächliche Nutzung im Bestand und sichert andererseits den Funktionserhalt der Fußgängerzone, da auch in Zukunft Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes steht dem ursprünglichen Ziel des Kerngebietes, die Ortmitte von Schlebusch in ihrer Funktion als Stadtteilzentrum zu



stärken und die städtebauliche Entwicklung dieses Zentrumsbereiches planungsrechtlich zu steuern, nicht entgegen.

Die Bestandsaufnahme im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzeptes hat ergeben, dass sich im Zentrum an der Bergischen Landstraße nur eine Vergnügungsstätte in Form einer Spielhalle befindet. Diese stellt jedoch ein typisches Beispiel für die standortprägende Wirkung eines solchen einzelnen Betriebes dar. Das sonst von einer stimmigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie geprägte Zentrum wird an dieser Stelle unterbrochen. Das für Vergnügungsstätten typische Erscheinungsbild (aggressive Beschriftung, verdunkelte Verglasung) steht der besonderen Standortqualität des Plangebietes in der Ortsmitte von Schlebusch grundsätzlich entgegen. Zudem soll einer Niveauabsenkung und dem Attraktivitätsverlust (Trading-Down-Effekt), der im Umfeld solcher Anlage oftmals einhergeht, entgegengewirkt werden. Deshalb werden Vergnügungsstätten innerhalb des neu festgesetzten besonderen Wohngebiets nicht mehr zugelassen. Insbesondere auch Wettannahmestellen werden durch die Neufestsetzungen ausgeschlossen. Für klassische Glücksspielannahmestellen wie zum Beispiel Annahmestellen von Lotto- und Toto-Scheinen im Rahmen eines regulären Kioskbetriebs o. ä. wird eine Ausnahme formuliert. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten wird dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 2018 Rechnung getragen.

Tankstellen werden im besonderen Wohngebiet ebenfalls nicht zugelassen, da diese aufgrund ihres Flächenbedarfs und optischen Erscheinungsbilds dem Ziel der Stadt Leverkusen, den Bereich entlang der Bergischen Landstraße als zentraler Bestandteil der Ortsmitte von Schlebusch weiter zu beleben und aufzuwerten, entgegenstehen. Es handelt sich hierbei um besondere städtebauliche Gründe, weil es sich bei dem Gebiet an der Bergischen Landstraße um einen zentralen Bestandteil der Ortsmitte handelt, in dessen Belebung und Aufwertung die Stadt Leverkusen bereits seit langem erhebliche Anstrengungen investiert hat. In einem Bereich von solch zentraler Bedeutung für den Stadtteil sind die vorgenannten Nutzungen mit ihren typischen, negativen Begleiterscheinungen keinesfalls städtebaulich verträglich und mit den Zielen der Stadtentwicklung unvereinbar.

1.5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl:

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 festgesetzt. Die GRZ von 0,8 ermöglicht die Realisierung der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Gebäudetypologien. Zur Umsetzung der Planung ist es erforderlich, über die festgesetzte GRZ hinaus Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,9 zuzulassen. Dies ist städtebaulich deshalb verträglich, weil sich die Gemeinbedarfsfläche im städtebaulichen Kontext des Kerngebietes/Ortszentrums von Schlebusch befindet. Hier ist in ihrem Umfeld eine GRZ von 1,0 zulässig und zumeist auch baulich vorhanden. Die Kirche und die kirchlichen Einrichtungen erfüllen ebenso wie die Einrichtungen im Kerngebiet zentrale Funktionen für den Stadtteil. Es ist daher angemessen, diesen auch ein ähnliches Maß der baulichen Nutzung zuzumessen wie dem Bestand im Kerngebiet.

Für das besondere Wohngebiet (WB1 – WB4) wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der bisherigen Festsetzung im Kerngebiet. Der tatsächliche



Überbauungs- und Versiegelungsgrad beträgt derzeit ca. 0,95. Die Festsetzung eröffnet somit nur geringe Spielräume für eine weitere Versiegelung, die im Einzelfall, zum Beispiel zur Verwirklichung von Tiefgaragen, erforderlich werden können. Sie hat hier zugleich keine erheblichen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenverhältnisse.

Gebäude-, First- und Traufhöhen

Gemäß § 18 BauNVO werden differenzierte Gebäudehöhen festgesetzt. Dies dient der Steuerung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude. Für den Denkmalbestand werden die Bestandshöhen festgesetzt.

Für die Flachdächer wird eine Oberkante der Attika (OK) festgesetzt. Bei den geneigten Dächern werden Trauf (TH)- und Firsthöhen (FH) festgesetzt.

Die Höhen werden in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegeben.

Gemeinbedarfsfläche

Die für die Einhaltung der in der Planzeichnung eingetragenen maximalen Gebäudehöhen relevante Höhenbezüge ergeben sich für den Neubau des Pfarrzentrums aus der Traufhöhe des Hauses der Begegnung (OK Traufe Bestand 14,12 m (74,2 m ü. NHN)) sowie aus den Firsthöhen der bereits bestehenden und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude.

Zur Wahrung der Denkmalverträglichkeit soll die Höhe des Hauses der Begegnung nicht durch den Erweiterungsbau überschritten werden.

Die Festsetzungen für den Denkmalbestand entsprechen den jeweils vorhandenen Höhen.

Besonderes Wohngebiet

Die Höhenfestsetzungen an der Bergischen Landstraße berücksichtigen den baulichen Bestand, lassen jedoch keine Aufstockungen zu.

Die Höhenfestsetzungen im rückwärtigen Bereich ermöglichen mit 65,0 m ü. NHN bei einer Geländehöhe von ca. 59,8 m über NHN maximal zweigeschossige Baukörper. Dies entspricht der städtebaulichen Situation, die sich durch eindeutig ablesbare Hauptgebäude an der Bergischen Landstraße und Nebengebäude im rückwärtigen Bereich auszeichnet.

Untergeordnete Gebäudeteile

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen zwar durch technische Aufbauten wie z. B. Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser und Solaranlagen ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden, sie müssen dann jedoch denkmalverträglich architektonisch integriert werden. Dadurch wird ein notwendiger Gestaltungsspielraum bezüglich bautechnischer Überlegungen ermöglicht. Aufgrund ihrer in der Regel geringen Ansichtsfläche wirken sich technische Aufbauten kaum störend auf das Orts- und Landschaftsbild aus und erzeugen außerdem keine zusätzlichen Geschossflächen. Somit kann das Orts- und Landschaftsbild auch bei einer ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch bauliche Ablagen bewahrt bleiben.



1.5.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Durch die differenzierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken eindeutig bestimmt. Die Festsetzung einer Bauweise ist daher nicht erforderlich.

Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude werden die Baulinien aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Damit wird für Um- und Ausbaumaßnahmen in denkmalgerechter Weise die Beibehaltung der bestehenden Gebäudefluchten vorgegeben.

An der Bergischen Landstraße wird zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden, für das Ortsbild bedeutsamen Bauflucht auch auf dem Grundstück mit der Hausnummer 70 straßenseitig eine Baulinie festgesetzt.

Das Kirchengebäude hat Mauerwerkspfeiler bzw. Pfeilervorlagen, die vor die aufgehenden Wände treten. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 wird klarstellend geregelt, dass diese Gebäudeteile in dem erforderlichen Maß von höchstens 60 cm vor die Baulinien treten dürfen.

Durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen werden die Neubauten des Pfarrzentrums gemäß dem städtebaulichen Entwurf zum neuen Pfarrzentrum ermöglicht.

1.5.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Für die Gregor-Mendel-Straße wird eine Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung sichert den vorhandenen Bestand der Fahrbahn zuzüglich eines Gehweges auf der Südseite. Die Festsetzung ist zur Gewährleistung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Gregor-Mendel-Straße für den Kraftfahrzeugverkehr und den Fußverkehr erforderlich.

1.5.5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Zur planungsrechtlichen Steuerung und Sicherung der im Plangebiet vorgesehenen Stellplatzflächen ist gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Stellplätze nur innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entsprechend zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) und für Stellplätze und Abfallsammelbehälter (St/A) zulässig sind. Dadurch wird u. a. eine kompakte und flächensparende Bauweise gewährleistet und es wird sichergestellt, dass die Stellplätze in das freiraumplanerische Gesamtkonzept im rückwärtigen Bereich integriert werden.

Der städtebauliche Entwurf für das Kirchengrundstück sieht keine Garagen oder Carports vor, diese sind nach der Eigenart der Planung auch nicht erforderlich und hätten zudem im städtebaulichen Kontext des neu gestalteten Kirchengrundstückes eine gestalterisch störende Wirkung. Garagen und Carports werden daher nicht zugelassen.

In dem besonderen Wohngebiet (WB) dienen die Festsetzungen der Stellplatzflächen insbesondere der Sicherung des Bestandes. Das Ziel ist es dabei, die notwendigen Stellplätze in dem von der Fußgängerzone der Bergischen Landstraße aus rückwärtigem Bereich der Grundstücke unterzubringen. Im besonderen Wohngebiet



werden Tiefgaragen allgemein zugelassen, um für zukünftige Bebauungen ein Spielraum bei der Schaffung von Stellplätzen zu eröffnen.

1.5.6 ABFALLSAMMELBEHÄLTER UND SONSTIGE NEBENANLAGEN

Der Bebauungsplan setzt für die Gemeinbedarfsfläche fest, dass Abfallsammelbehälter nur in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Abfallsammelbehälter (St/A) zulässig sind. Damit werden die drei optionalen Standorte für die Abfallsammelbehälter aus dem städtebaulichen Entwurf ermöglicht. Gleichzeitig schränkt die Festsetzung die Unterbringung der Abfallsammelbehälter ein, um das geplante städtebauliche Erscheinungsbild des Kirchgrundstücks zu schützen.

Ferner wird die Zulässigkeit weiterer Nebengebäude auf bestimmte Flächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche beschränkt. Diese Flächen entsprechen dem Gestaltungskonzept, das mit der Architektur und Freianlagenplanung als Ergebnis des Wettbewerbes verfolgt wird. Die Festsetzung dient damit der Sicherung der städtebaulichen Qualität innerhalb der Freiflächen um das Kirchenschiff.

In den Baugebieten nach den §§ 2 bis 11 BauNVO ist die Zulässigkeit der Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1a bis 3 BauNVO unmittelbar in der BauNVO geregelt. Dies gilt jedoch nicht für die Gemeinbedarfsfläche. Daher wird für die Gemeinbedarfsfläche klarstellend festgesetzt, dass

- die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1a BauNVO (Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen) ausnahmsweise zulässig sind;
- die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen) ausnahmsweise zulässig sind;
- die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 3 BauNVO (Nebenanlagen, zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) zulässig sind.

1.5.7 BAULICHE ODER TECHNISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN EINSCHL. SCHÄDEN DURCH STARKREGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB ermöglicht die Festsetzung von baulichen oder technischen Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen. Der Berechnungsansatz zum Entwässerungskonzept hat ergeben, dass eine unterirdische Rigole mit einem Stauvolumen von 25 cbm benötigt wird, um das Regenwasser der befestigten Freianlagen im Überflutungsfall zurückzuhalten. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass ein entsprechendes Volumen mindestens vorzuhalten ist. Die Verortung erfolgt mit der Genehmigungsplanung.

1.5.8 FLÄCHEN, DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTEN SIND

GFL 1:

Zur Sicherung der Wegeverbindung zwischen der Bergischen Landstraße und der Dechant-Fein-Straße sowie zur Andienung der bestehenden Trafostation auf dem



Kirchenvorplatz wird festgesetzt, dass innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche „GFL 1“ eine mind. 3,0 m breite durchgängige Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Allgemeinheit und Versorgungsträger zu belasten ist. Die Breite von 3,0 m ist erforderlich, um die Anfahrbarkeit der Trafostation zu gewährleisten.

GFL 2:

Die Andienung des Altenzentrums St. Elisabeth erfolgt über die Dechant-Fein-Straße. Dazu ist eine Zufahrt über das Kirchengrundstück vorhanden, die mit einer Erschließungsbaulast gesichert ist. Zur planungsrechtlichen Sicherung ist eine entsprechende Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 2) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Anlieger des Altenzentrums St. Elisabeth sowie der Versorgungsträger festgesetzt.

GFL 3:

Die Feuerwehraufstellfläche für den nördlichen Gebäudeteil des Altenzentrums St. Elisabeth liegt teilweise auf dem Kirchengrundstück. Die Fläche wird bei Bedarf auch durch Müllfahrzeuge befahren. Zur Sicherung der Fläche wird eine entsprechende Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 3) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Anlieger des Altenzentrums St. Elisabeth sowie der Versorgungsträger festgesetzt.

GF:

Zur Anfahrbarkeit der Stellplätze auf dem Grundstück des nordöstlichen Nachbarn, das direkt an das bestehende Haus der Begegnung auf dem Kirchengrundstück angrenzt, wird eine entsprechende Fläche als mit Geh- und Fahrrechten (GF) zu Gunsten der Anlieger des Grundstücks Bergische Landstraße 68 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belastende Fläche im Bebauungsplan festgesetzt.

GF (Rad):

Die zeichnerisch mit der Bezeichnung „GF (Rad)“ festgesetzte Fläche umfasst die Verlängerung der zeichnerisch festgesetzten Fläche „GFL 1“. Da die Leitungsrechte nur bis zur bestehenden Trafostation benötigt werden, muss die weiterführende Fläche lediglich mit Geh- und Radfahrrechten innerhalb einer durchgängigen Fläche mit einer Mindestbreite von 2,5 m zu Gunsten der Allgemeinheit belastet werden. Das Fahrrecht wird auf den Radverkehr beschränkt, um einen motorisierten Durchgangsverkehr zum Schutz der Freianlagen auszuschließen. Die Mindestbreite von 2,5 m ergibt sich aus den verkehrsrechtlichen Bestimmungen für gemischt genutzte Rad- und Fußwege.

1.5.9 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Dachbegrünung:

Die Dachfläche des ersten Obergeschosses des neuen Pfarrzentrums ist teilweise als Dachterrasse und Anpflanzfläche geplant und soll demnach in Teilbereichen mit Dachbegrünung bzw. Pflanzbeeten ausgestaltet werden. Die zur Begrünung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Dachbegrünung verfolgt mehrere Ziele: Dachbegrünungen wirken sich wie die Bepflanzung der Baugrundstücke positiv auf das lokale Klima aus. Die Dachbegrünung dient als Pufferung des Niederschlagswassers, bevor es der öffentlichen Kanalisation zugeleitet wird. Die Pflanzbeete haben als Dachgarten darüber hinaus auch eine Funktion für die



Nutzung als Dachgarten durch die Besucherinnen und Besucher des Pfarrzentrums. Die Substratstärke wird festgelegt, damit die Dachbegründung die oben genannten Funktionen erfüllen kann, die ihr mit der Festsetzung zugeordnet ist.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur gestalterischen Aufwertung der Gemeinbedarfsfläche setzt der Bebauungsplan drei Baumpflanzungen fest. Mit dieser Festsetzung werden die gestalterischen Ziele der Freiraumplanung umgesetzt. Außerdem dienen die vorgesehenen Standorte als Ausgleich, falls eine vorhandene Platane im Plangebiet nicht erhalten werden kann.

Der Bebauungsplan setzt in der Gemeinbedarfsfläche außer der Anpflanzung von Einzelbäumen auch eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern fest. Sie sichert planungsrechtlich die Pflanzung einer Hecke als Sichtschutz und zur Abschirmung der angrenzenden Nachbargrundstücke.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Der Baumbestand im Plangebiet wurde durch eine Baumkartierung (*Baumkartierungsbericht für Liegenschaften der Katholischen Kirchengemeinde St. Andreas (Kirchengemeindeverband Leverkusen Südost) und angrenzender Flächen; Sven Peucker, Dipl.-Ing. Freischaffender Landschaftsarchitekt BDLA, Umweltplanung und Geoinformation, als Nachauftragnehmer von Dipl.-Ing. W. Mathow u. H. Ernst ÖbVI; Leverkusen, November 2019*) untersucht. Die große Platane nördlich der Kirche (Nr. 1.05 Baumkartierungsbericht) wurde im Rahmen der Baumkartierung als grundsätzlich erhaltenswert eingestuft und soll wegen ihrer positiven Wirkung für das Ortsbild und ihrer ökologischen Bedeutung möglichst erhalten werden. Da der Zustand der Platane gegenwärtig nicht abschließend eingeschätzt werden kann, wird auf eine Festsetzung zum Erhalt der Platane verzichtet. Im Rahmen der Genehmigungsplanung muss gutachterlich geprüft werden, ob und wie die Platane erhalten werden kann. Sollte diese gutachterliche Prüfung ergeben, dass sich der Erhalt der Platane als nicht verhältnismäßig darstellt, soll die Platane gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten ersetzt werden.

Die Umsetzung der Freianlagenplanung wird in den städtebaulichen Vertrag einfließen. Die große Platane im rückwärtigen Bereich der Kirche (Nr. 4.05 Baumkartierungsbericht) befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und kann deshalb nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Sie wird jedoch als bestehender Baum dargestellt. Auch die vier Säulen-Zierkirschen in den Rasenflächen auf dem Kirchvorplatz werden nicht zur Erhaltung festgesetzt. Gemäß des Baumkartierungsberichts sind sie der Stufe 4 (wenig erhaltenswert) zuzuordnen, sie werden aber als derzeit erhalten bleibender Bestand im Bebauungsplan dargestellt.

An der Gregor-Mendel-Straße sind im besonderen Wohngebiet drei Bäume zur Anpflanzung festgesetzt. Diese Festsetzung ist an denselben Standorten bereits im derzeit gültigen Bebauungsplan enthalten. Die Festsetzung wird aus stadtgestalterischen Gründen und wegen der ökologischen Wirkung von Bäumen gerade auch in dicht bebauten Gebieten weiterhin vorgesehen.

Bei der Umsetzung der Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen können die Arten der beigefügten Pflanzenlisten verwendet werden.



Laubbäume mittlerer Größe	
Acer ginnala	Feuerahorn
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Crataegus carrierii	Apfeldorn
Fagus sylvatica Fastigiata	Rotbuche
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus in Sorten	Zierkirsche, -pflaume
Sorbus in Sorten	Eberesche, Mehlbeere

Artenliste geschnittene Hecken	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Crataegus monogyna	Weißdorn

1.5.10 FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Zur Sicherung der sich im Plangebiet befindlichen Trafostation wird für den entsprechenden Bereich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

1.6 II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.6.1 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN

Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude An St. Andreas 2 und 4 werden unter Bezugnahme auf die vorhandene Dachform und -neigung Satteldächer mit 40-50° Dachneigung festgesetzt.

Der Entwurf für den Neubau des Pfarrzentrums sieht zwei Bereiche mit geneigten Dächern im Westen und Osten und einen mittig gelegenen Bereich mit Flachdach vor. Zur baurechtlichen Sicherung dieser Gestaltungskonzeption, die in dem Wettbewerbsverfahren zur Umsetzung ausgewählt worden ist, werden die Dachformen dem Konzept entsprechend differenziert festgesetzt.

Für die Gebäude in dem besonderen Wohngebiet (WB1- WB4) werden die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung am heutigen Gebäudebestand orientiert. Demnach wird für das Teilgebiet WB1, das mit dem Hauptgebäude Bergische Landstraße 68 bebaut ist, das Satteldach mit einer Dachneigung von 40-50° festgesetzt.



Für die Teilgebiete WB2 und WB3, die auf dem Grundstück Bergische Landstraße 70 liegen, wird entsprechend dem Bestand das Flachdach festgesetzt.

Die Festsetzungen zu den Dachformen und Dachneigungen beziehen sich nur auf die Hauptdachflächen. Eine Hauptdachfläche ist die Fläche, die sich zunächst aus der Dachkonstruktion ergibt. Gauben, Zwerchhäuser und ähnliches gehören nicht zu den Hauptdachflächen.

Nebenanlagen sollen keine für das Ortsbild dominante Wirkung entfalten und sind daher im Allgemeinen mit Flachdächern zu errichten. Ausnahmen sind zur Anpassung an den Bestand der Hauptgebäude möglich.

1.6.2 DACHDECKUNG UND DACHBEGRÜNUNGEN

Die Farben für die Dacheindeckung unmittelbar an den öffentlichen Straßen werden zur Wahrung des bestehenden Ortsbildes in einem tradierten Farbspektrum aus Rottönen, Grau- und Schwarztönen vorgegeben.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist dies wegen der geringeren Einsehbarkeit der Dachflächen aus dem öffentlichen Raum heraus nicht erforderlich.

Wegen ihrer zahlreichen positiven Wirkungen werden Dachbegrünungen mit Ausnahme der Dächer von Baudenkmalen zugelassen. Bei Baudenkmalen wird davon ausgegangen, dass Dachbegrünungen im Konflikt mit denkmalpflegerischen Belangen stehen.

1.6.3 FASSADEN

Die Farben und Materialien für die Fassaden unmittelbar an den öffentlichen Straßen werden zur Wahrung des bestehenden Ortsbildes ebenfalls vorgegeben.

Im Ortszentrum an der Bergischen Landstraße soll weiterhin ein an der gewachsenen und durch zahlreiche Baudenkmäler geprägten Baugestaltung orientiertes Erscheinungsbild der Bebauung entwickelt werden.

1.6.4 WERBEANLAGEN

Von Werbeanlagen geht, wenn sie ohne Begrenzungen angebracht werden können, ein erhebliches Störpotenzial auf das Ortsbild bis hin zur Verunstaltung aus. Sie werden daher sowohl in ihrer Anzahl, als auch in ihrer Größe, Höhenlage und hinsichtlich der Anbringungsorte limitiert. Dies ist erforderlich, um in dem historischen Ortskern von Schlebusch ein hochwertiges und auch im Kontext mit den Baudenkmalen angemessenes Erscheinungsbild zu wahren und fortzuentwickeln. Informationsmedien wie zum Beispiel Wegweiser und Aushangkästen der Kirchengemeinde sind keine Werbeanlagen im Sinne der Festsetzung.

1.7 III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1.7.1 HINWEISE

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde außerhalb der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9 vorgesehenen archäologischen Sachverhaltsermittlung



ist die Stadt Leverkusen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

1.7.2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Baudenkmäler

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Baudenkmäler „Kath. Kirche St. Andreas“, An St. Andreas 4 (Haus der Begegnung), An St. Andreas 2 (ehemalige Vikarie) und Bergische Landstraße 68. Die Baudenkmäler sind entsprechend nachrichtlich übernommen. Über den Schutz der einzelnen Gebäude hinaus ist außerdem von einem Ensembleschutz auszugehen.

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebiets für ein 100-jährliches Hochwasserereignis der Dhünn. Das Überschwemmungsgebiet ist auf der „Karte des Überschwemmungsgebietes der Dhünn im Regierungsbezirk Köln“ der Bezirksregierung Köln (Stand Oktober 2012, Kartenblatt 4, abrufbar unter www.bezreg-koeln.nrw.de) nachzuvollziehen.

Das Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG wurde gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen und im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

Die Planung des neuen Pfarrzentrums ist so vorgesehen, dass die Bebauung außerhalb des Überschwemmungsgebietes bleibt. Die Baugrenzen werden dementsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Somit kann die Gefahr einer Überschwemmung des Neubaus des Pfarrzentrums gemäß der „Karte des Überschwemmungsgebietes der Dhünn im Regierungsbezirk Köln“ der Bezirksregierung Köln zunächst ausgeschlossen werden.

Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet ist in der Hochwassergefahrenkarte Dhünn der Bezirksregierung Köln vom Oktober 2019 als Hochwasserrisikogebiet mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit (HQ extrem) ausgewiesen. Hier handelt es sich um ein Extremhochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, das im Mittel deutlich seltener als alle 100 Jahre auftritt. Das Risikogebiet ist auf der „Hochwasserrisikokarte Dhünn“ der Bezirksregierung Köln (Stand Oktober 2019, Kartenblatt 4, abrufbar unter www.flussgebiete.nrw.de) nachzuvollziehen.

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG wurde gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen und im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

Ohne technischen Hochwasserschutz werden Überflutungen mit max. 0-0,5 m Wasserstand prognostiziert. Entsprechende Wasserstände waren bei dem Hochwasser vom Juli 2021 im Plangebiet zu beobachten.



Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes werden hochwassersichere Bauweisen im Erdgeschoss empfohlen. Ferner wird für Geschossebenen unterhalb des Erdgeschosses darauf hingewiesen, dass diese entweder

- flutungssicher verschließbar und statisch auftriebssicher oder
- in einer für die planmäßige Flutung im Hochwasserfall geeigneten Bauausführung hergestellt werden sollten.

Der Neubau des Pfarrzentrums verzichtet auf ein Kellergeschoss. Des Weiteren wird der Neubau gegenüber der vorhandenen Geländehöhe leicht erhöht geplant, um eine Flutung des Erdgeschosses auch bei extremen Hochwasserereignissen zu verhindern.

Hinweis:

Die im Juli 2021 vorgekommenen Hochwasserstände und die Hochwassersimulationen (100-jähriges Hochwasserereignis der Dhünn) führen zu dem Ergebnis, dass über eine Deicherhöhung in den angrenzenden Gebieten des Vorlaufs der Dhünn (zwischen Ortszentrum Schlebusch und Hummelsheim) ein zusätzlicher Freibord bzw. Retentionsraum eingerichtet werden kann. Die entsprechende Planung liegt bereits vor, zuletzt konnte diese möglichen rechtlichen Widerständen standhalten, sodass nunmehr damit zu rechnen ist, dass die Hochwasserschutzmaßnahme ab 2023 umgesetzt werden kann. Somit kann auch im angesprochenen Geltungsbereich ein deutlicher Beitrag zur Beseitigung der Gefahrensituation geleistet werden.

1.7.3 ENTWÄSSERUNG UND BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit im Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erarbeitet. [*Baugrundgutachten; Bauvorhaben: Leverkusen, St. Andreas, Neubau Gemeindezentrum; F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH; Langenfeld, Juni 2021*]. Im Rahmen des Baugrundgutachtens (siehe Anlage 12) wurde neben der Untersuchung des Baugrundes auch der temporäre Grundwasserhorizont sowie der Durchlässigkeitsbeiwert von zwei Bohrpunkten ermittelt.

Zur Ermittlung des maßgeblichen Durchlässigkeitskoeffizienten (kf-Wert) wurden im rückwärtigen Bereich des Kirchenschiffes zwei Bohrpunkte für Rammkernbohrungen gesetzt. In diesem Bereich sieht die Freianlagenplanung im Vorentwurf (Anlage 9) auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes im Vorentwurf (Anlage 10 + 11) die Regenrückhaltung des überschüssigen Regenwassers der befestigten Freianlagen im Überflutungsfall über eine unterirdische Rigole mit einem Stauvolumen von ca. 25 m³ vor.

Es wurden für die Versickerungsfähigkeit der Böden maßgebliche Durchlässigkeitsbeiwerte (kf-Werte) zwischen 3,8 und $3,0 \cdot 10^{-5}$ ermittelt. Diese Werte lassen eine Versickerung zwar grundsätzlich zu, die Ableitungskapazität ist jedoch eingeschränkt.

Der Grundwasserhorizont wurde im Mittel bei 3,2 m unter jetzigem Geländeniveau festgestellt. Es kommt somit hinzu, dass wegen des erforderlichen Grundwasserflurabstandes der Versickerungsanlagen auch die mögliche Tiefenlage der Rigolen eingeschränkt ist.



Für die Oberflächenentwässerung der Neubauten in der Gemeinbedarfsfläche wird daher eine durch Rückhaltung und teilweise Versickerung gedrosselte Einleitung in die Kanalisation vorgesehen. Die genaue Dimensionierung erfolgt mit der Genehmigungsplanung.

Der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 wird im Rahmen der Genehmigungsplanung erarbeitet.

2 TEIL B - UMWELTBELANGE

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB entfallen die formale Umweltprüfung sowie der Umweltbericht. Dennoch müssen alle abwägungsrelevanten Umweltbelange bewertet und abgewogen werden. Im vorangegangenen Verfahren wurde dazu eine Artenschutzprüfung eingeholt und der Baumbestand innerhalb des Plangebiets bewertet.

2.1 SCHUTZGUT MENSCH UND SEINE GESUNDHEIT

Das Plangebiet ist nicht durch wesentlich störende Staub- und Geruchsimmissionen betroffen.

Das Plangebiet liegt nach vorliegendem Kenntnisstand nicht im Bereich erheblicher Luftschadstoffimmissionen (insbesondere Feinstaub, Stickstoffdioxid).

Angrenzend an das im Plangebiet festgesetzte besondere Wohngebiet (WB) verlaufen die Bergische Landstraße und die Gregor-Mendel-Straße. Im Bereich des Plangebietes stellt sich die Bergische Landstraße bereits als Fußgängerzone dar und wird somit lediglich von Lieferverkehren befahren. Die Gregor-Mendel-Straße weist den Charakter einer Anliegerstraße auf, welche in einer Sackgasse östlich des Plangebiets endet. Sie ist demnach keine Durchgangsstraße und dient lediglich der Erschließung unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung. Aus schalltechnischer Sicht kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen des Straßenverkehrs die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich unterschreiten und eine Wohnverträglichkeit im Zusammenhang mit den angrenzenden Straßen gegeben ist.

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich von Betrieben und Anlagen gemäß § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (sogenannte Störfallbetriebe und -anlagen).

2.2 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN, ARTENSCHUTZ, BIOLOGISCHE VIELFALT

Der Bebauungsplan wird als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete, wie Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sowie FFH- und Vogelschutzgebiete oder sonstige gesetzlich geschützte Biotope.



Eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP 1) wurde erstellt [*Ingenieurbüro + Landschaftsarchitektur HAACKEN, Dipl.-Ing. Ilona Haacken: Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 38/III Schlebusch (Ortsmitte) – Neubau Pfarrzentrum St. Andreas in Leverkusen*“; Solingen, Januar 2021]. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Fledermäuse

Es ist zu vermuten, dass die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) im Untersuchungsraum vorkommt, denn im gesamten Stadtgebiet von Leverkusen sind Nachweise dieser Fledermausart vorhanden. Die Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*) könnte als Felsfledermaus, die ersatzweise auch Gebäude bewohnt, ebenfalls vorkommen. Grundsätzlich nicht auszuschließen sind einzelne Individuen als Nutzer von Tagesverstecken an Gebäuden.

Im Bereich der abzureißenden Gebäude wurden keine Winter- oder Sommerquartiere mit Planungsrelevanz und der Betroffenheit von Fledermausarten nachgewiesen.

Zusammenfassende Einschätzung des Potenzials

Insgesamt besitzt der untersuchte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 258/III „Schlebusch - zwischen Bergische Landstraße, Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße (Pfarrzentrum)“ aufgrund der intensiven Nutzung und der Lage im Siedlungsraum ein nur sehr eingeschränktes Potenzial als Lebensraum für planungsrelevante Arten.

Vermeidungsmaßnahme 1: Bauzeitbeschränkungen zum Schutz von Vögeln

Individuelle Verluste von Vögeln während der Bauzeit ("Tötungsverbot" nach § 44 (1), Nr.1 BNatSchG), Zerstörung von Nestern (§ 44 (1), Nr. 3 BNatSchG) sowie Störungen während der Fortpflanzungszeit (§ 44 (1), Nr. 2 BNatSchG) sind nie ganz auszuschließen und können vermieden werden, wenn ggf. erforderliche Beschneidungen oder Rodungen von Gehölzen und Gebüsch grundsätzlich außerhalb der Brutzeit von Vogelarten von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes ist eine solche Regelung gemäß § 39(5)2 BNatSchG vorgeschrieben.

Sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (z. B. mit Abräumen von Wiese/höherer Krautvegetation) sollen vorsorglich zum Schutz von Brutvögeln bzw. ihren Eiern und Küken gleichfalls außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme 2: Bauzeitbeschränkungen zum Schutz von Fledermäusen

Ein Nachweis von Fledermäusen hat sich im vorliegenden Fall nicht ergeben, ein Vorkommen kann aber im Einzelfall bzw. in Zukunft nicht ganz ausgeschlossen werden. Generell sollen Abrissmaßnahmen an Gebäuden erst im Herbst (September/Oktober) beginnen und kurzfristig abgeschlossen werden. Die Tiere haben ein Winterquartier dann noch nicht bezogen und sind zu diesem Zeitpunkt ausreichend mobil, um ihre Tagesverstecke zu verlassen.

Vermeidungsmaßnahme 3: Ökologische Baubegleitung

Sollten die genannten Bauzeitenbeschränkungen nicht mit dem Bauablauf vereinbar sein, ist alternativ auch Anfang April ein günstiger Zeitpunkt für Abrissmaßnahmen



an Gebäuden. Des Weiteren können Maßnahmen mit einer ökologischen Baubegleitung außerhalb der obenstehenden zeitlichen Beschränkungen erfolgen. Sofern Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten von Brutvögeln oder Fledermäusen festgestellt werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen. Das weitere Vorgehen muss dann mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leverkusen abgestimmt werden.

Aufgrund der Ergebnisse der ASP 1 wird es zudem erforderlich, beim Abriss des rückwärtigen Nebengebäudes am Haus der Begegnung die Attikaverkleidung und die Holzleisten hinter der Regenrinne von Hand zu entfernen. Dies dient dazu, die Tötung von Fledermäusen zu vermeiden, für die hier potenzielle Quartiere vorhanden sein können. Die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Leverkusen ist zu benachrichtigen und eine sachkundige Person hinzuziehen, sofern Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten von Brutvögeln und Fledermäusen gefunden werden sollten. Die entsprechende Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Im Rahmen des Baumkartierungsberichts (Anlage 8 der Vorlage) wurde, wie bereits in Teil A unter Punkt 6.10 beschrieben, der Baumbestand im Plangebiet untersucht. Ziel der Baumkartierung war es, den Erhaltungszustand der bestehenden Bäume zu erfassen und zu bewerten. Der Betrachtungsraum wurde dazu auf das Grundstück der Kirchengemeinde „St. Andreas“ beschränkt. Hecken, Straßenbegleitgrün, Rabatte, Bodendecker, Sträucher und Kleingehölze wurden nicht erfasst. Die große Platane nördlich der Kirche (Nr. 1.05 Baumkartierungsbericht) wurde im Rahmen der Baumkartierung als grundsätzlich erhaltenswert eingestuft. Da der Zustand der Platane gegenwärtig nicht abschließend eingeschätzt werden kann, wird auf eine Festsetzung zum Erhalt der Platane verzichtet. Im Rahmen der Genehmigungsplanung muss gutachterlich geprüft werden, ob und wie die Platane erhalten werden kann. Sollte diese gutachterliche Prüfung ergeben, dass sich der Erhalt der Platane als nicht verhältnismäßig darstellt, soll die Platane gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten ersetzt werden.

2.3 EINGRIFFSBEWERTUNG UND ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS

Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Der Bebauungsplan verfolgt unabhängig davon Zielsetzungen einer städtebaulich begründeten Freiraumqualität.

2.4 SCHUTZGUT BODEN

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Im Plangebiet tritt der Bodentyp Gley-Vega auf. Dieser Boden stellt sich als sandig-schluffiger Lehm dar. Der Grad der Schutzwürdigkeit der Gley-Vega wird mit hoher Funktionserfüllung der Regulations- und Kühlungsfunktion (Wasserspeicher im 2-Meter-Raum) ausgewiesen. Im Rahmen der Bebauung wirken sich Tief- und Hochbauarbeiten auf den Boden negativ aus. Durch die Baumaßnahme wird das natürliche Bodengefüge zerstört, durch Versiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Es werden Flächen für die Gebäude und deren Erschließung in Anspruch genommen. Diese Flächen werden dem Naturhaushalt hinsichtlich der regelungs-



und Pufferfunktion, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, der Regelung des Wasserhaushalts sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere entzogen.

Die Böden im Plangebiet weisen jedoch aufgrund der langjährigen baulichen Nutzung in den oberen Bodenschichten nicht mehr den natürlichen Zustand auf.

Die Baugrunderkundung zum Neubau des Pfarrzentrums (Anlage 12 zur Vorlage) hat ergeben, dass der Baugrund des neuen Pfarrzentrums durch Auffüllungen, bestehend aus schluffigen Kiesen mit kiesigen Anteilen bzw. Sande mit schluffig kiesigen Anteilen, geprägt wird.

Das im Rahmen der Baureifmachung und Erschließung anfallende bauschutthaltige, organoleptisch auffällige Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Im besonderen Wohngebiet ist ein Versiegelungsgrad von ca. 95 % vorhanden

Aufgrund des festgestellten, anthropogen veränderten Bodengefüges in der Gemeinbedarfsfläche und des Versiegelungsgrades im besonderen Wohngebiet löst der Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aus.

2.5 SCHUTZGUT WASSER

Bei der Baugrunderkundung wurde in allen Rammkernbohrungen ein eingespiegelter Grundwasserhorizont im Mittel bei 3,2 m unter jetzigem Geländeniveau festgestellt. Dies entspricht einer geodätischen Höhe von ca. 56,2 m über NHN. Von Bauvorhaben, die in unmittelbarer Nähe des Plangebietes liegen ist gemäß den Angaben der Baugrunderkundung bekannt, dass der höchste zu erwartenden Grundwasserhorizont bei 57,0 m über NHN liegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten, des Weiteren befinden sich keine Grundwassermessstellen innerhalb des Plangebiets.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebiets für ein 100-jährliches Hochwasserereignis der Dhünn. Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Außerdem ist das Plangebiet in der Hochwassergefahrenkarte Dhünn der Bezirksregierung Köln vom Oktober 2019 als Hochwasserrisikogebiet mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit (HQ extrem) ausgewiesen. In diesem Fall werden ohne technischen Hochwasserschutz Überflutungen mit max. 0-0,5 m Wasserstand prognostiziert. Entsprechende Wasserstände waren bei dem Hochwasser vom Juli 2021 im Plangebiet zu beobachten.

Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes werden hochwassersichere Bauweisen im Erdgeschoss empfohlen. Ferner wird für Geschossebenen unterhalb des Erdgeschosses darauf hingewiesen, dass diese entweder

- flutungssicher verschließbar und statisch auftriebssicher oder
- in einer für die planmäßige Flutung im Hochwasserfall geeigneten Bauausführung hergestellt werden sollten.



Der Neubau des Pfarrzentrums verzichtet auf ein Kellergeschoss. Des Weiteren wird der Neubau gegenüber der vorhandenen Geländehöhe leicht erhöht geplant, um eine Flutung des Erdgeschosses auch bei extremen Hochwasserereignissen zu verhindern.

2.6 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Das Plangebiet ist in der Klimaanalyse auf dem Stadtgebiet Leverkusen (LANUV, 2018) als Siedlung mit ungünstiger thermischer Situation ausgewiesen.

Die angrenzenden Grünbereiche wirken als nächtliche Kaltlufteinwirkungsbereiche und tragen zu einem Temperatenausgleich im Plangebiet bei.

Der Bebauungsplan eröffnet Möglichkeiten zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation, indem er anders als die bisher geltende Gestaltungssatzung Dachbegrünungen künftig grundsätzlich zulässt.

Eine Dachbegrünung für den geplanten Neubau des Pfarrzentrums wird im Bereich des dort geplanten Dachgartens zudem festgesetzt. Ferner sind Baumpflanzungen im Plangebiet festgesetzt. Mit der Anlage des Pfarrgartens im rückwärtigen Bereich des Pfarrzentrums werden dort vorhandene Grünbereiche erhalten und neugestaltet. Eine weitgehende Begrenzung des Versiegelungsgrades ist hingegen aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung nicht möglich.

Luftverunreinigungen, die über die Grenzwerte der 39. BImSchV bezüglich Feinstaub und Stickoxiden hinausgehen liegen im Plangebiet nach dem Luftreinhalteplan für Leverkusen von 2020 nicht vor.

2.7 SCHUTZGUT KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die unter Nr. 4.6 aufgelisteten Baudenkmäler. Zum Kirchenensemble gehört außerdem das Baudenkmal Bergische Landstraße 51 (Pfarrhaus von 1830). Des Weiteren sind die Baudenkmäler Bergische Landstraße 53, das 1896 datierte Wohnhaus Bergische Landstraße 68 und die Häuser 74-76 in die Denkmalliste eingetragen. Die Planung des neuen Pfarrzentrums berücksichtigt die denkmalpflegerischen Belange, indem sie unterhalb der Bestandshöhen des angrenzenden Baudenkmals An Sankt Andreas 4 (Haus der Begegnung) bleibt und die durch dieses Haus vorgegebene Bauflucht nicht überschreitet.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sofern sich dennoch Bodenfunde ergeben, sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

2.8 VERMEIDUNG VON EMISSIONEN

Vom Plangebiet gehen derzeit keine erheblichen Emissionen durch Licht, Geruch, Strahlung und Wärme aus. Das Abwasser (Schmutzwasser) wird in die Kanalisation geleitet. Abfälle werden gemäß der Abfallbeseitigungssatzung der Stadt Leverkusen entsorgt. Der beschriebene Zustand ändert sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht. Anlagen, die erheblich emittieren, sind nicht geplant. Die ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserbeseitigung sind nach dem Stand der Technik und den einschlägigen Vorschriften vorgesehen.



Die vorhandenen Anbauten am Kirchengebäude, die aus energetischer Sicht nicht mehr saniert werden können, werden rückgebaut. Dies trägt dazu bei, dass die Energiebilanz im Plangebiet verbessert wird und dient der Verminderung von CO₂-Emissionen.

Die Nutzung von Photovoltaik auf der Dachfläche des neuen Pfarrzentrums wird in der Entwurfsplanung geprüft, und kann, soweit sich dies nach einer Verschattungsanalyse als sinnvoll erweist, einen Beitrag zur Reduzierung des Energieverbrauchs leisten. Aufgrund der Lage des Neubaus im Norden der Kirche ist eine starke Verschattung gegeben, die eine genaue Analyse erforderlich macht.

3 TEIL C: AUSWIRKUNG DER PLANUNG, ABWÄGUNG UND UMSETZUNG

3.1 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden in der Gemeinbedarfsfläche im Südteil des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Pfarrzentrum der Kirchengemeinde „St. Andreas“ in Leverkusen-Schlebusch geschaffen. Im Nordteil des Plangebietes werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 25/77/III, die den baulichen Bestand teilweise überplanen durch solche Festsetzungen ersetzt, die den Bestand berücksichtigen.

Gemeinbedarfsfläche

Der Neubau der Pfarrzentrums ist im Nordosten des Kirchengebäudes geplant und grenzt an das bereits bestehende Haus der Begegnung an. Er tritt hierbei durch die Errichtung von nur zwei Geschossen in den Hintergrund. Der Höhenmaßstab des Hauses der Begegnung wird nicht überschritten.

Aktivitäten vor und nach der Messe oder Kulturveranstaltungen können zukünftig in direkter Nachbarschaft der Kirche St. Andreas stattfinden. Die Errichtung des neuen Pfarrzentrums dient damit der Belebung und Stärkung des Zentrumsbereiches von Schlebusch an der Bergischen Landstraße.

Mit der Errichtung des neuen Pfarrzentrums werden auch die Freianlagen erneuert. Die bisher im Nordosten des Kirchengrundstückes befindlichen Stellplätze entfallen an diesem Standort. Die Fläche wird zu einem Großteil entsiegelt. Dies wirkt sich städtebaulich positiv aus. Die zukünftig noch notwendigen Stellplätze rücken in den rückwärtigen Bereich des Kirchenschiffes und verschwinden damit aus dem Blickfeld des Vorplatzes. Durch die Verlagerung der Stellplätze wird im Nordosten des Kirchengrundstückes Platz für die Errichtung eines Pfarrgartens geschaffen. Durch die Begrünung des Pfarrgartens und die Einfriedung der Fläche durch Hecken und weitere Gehölze erfährt der Freiraum des Kirchengrundstückes eine wesentliche Aufwertung. Dazu trägt auch der geplante Nutzgarten auf der begehbaren Dachfläche des neuen Pfarrzentrums bei.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen kann das Stellplatzangebot auf dem Kirchengrundstück von heute 18 auf voraussichtlich 14 Stellplätze reduziert werden. Die Andienung erfolgt weiterhin über die Dechant-Fein-Straße. Ferner sind voraussichtlich 38 Fahrradstellplätze erforderlich.



Wesentliche verkehrliche Veränderungen sind auszuschließen, von einer Verschlechterung der verkehrlichen Situation ist demnach nicht auszugehen.

Besonderes Wohngebiet (WB1 – WB4)

Der Bebauungsplan Nr. 258/III ermöglicht mit seinen am Bestand orientierten Festsetzungen anders als der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 25/77/III den Erhalt und die Fortentwicklung der bestehenden Bebauung. Dies wirkt sich für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet positiv aus. Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung von Kerngebiet (MK) in besonderes Wohngebiet (WB) stärkt der Bebauungsplan die vorhandene Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss. Mit dem Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss wird zugleich der Versorgungsfunktion des Plangebietes im Zentralen Versorgungsbereich von Schlebusch und den vorhandenen gewerblichen Nutzungen Rechnung getragen.

3.2 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist im Bestand bereits erschlossenes Bauland. Die Ver- und Entsorgungsleitungen für die Erschließung des Plangebietes sind angrenzend in den Verkehrsflächen vorhanden. Eine vorhandene Trafostation im Plangebiet wird erhalten und planungsrechtlich gesichert. Wesentliche Änderungen der bestehenden Bedarfe an Trinkwasser und Energie entstehen durch die Planung nicht. Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen bezüglich der Ver- und Entsorgungsnetze.

3.3 KOSTEN UND DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Zur Finanzierung der Planungsleistungen sowie zur Umsetzung der Planung in der Gemeinbedarfsfläche schließt die Stadt Leverkusen mit der katholischen Kirchengemeinde St. Andreas einen städtebaulichen Vertrag.

Alle mit dem Neubau des Pfarrzentrums anfallenden Kosten werden durch die kath. Kirchengemeinde übernommen.

3.4 STÄDTEBAULICHER VERTRAG

In einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB soll ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere das Folgende geregelt werden:

- Zahl der zu errichtenden Stellplätze für PKW und Fahrräder in der Gemeinbedarfsfläche
- Umgang mit der erhaltenswerten Platane
- Freiraumgestaltung gemäß dem noch zu erstellenden Grünordnungsplan in der Gemeinbedarfsfläche
- Bauliche Gestaltung
- Dachbegrünung in der Gemeinbedarfsfläche
- Fassadenbegrünung in der Gemeinbedarfsfläche
- Eignungsprüfung der Dachflächen des Neubaus in der Gemeinbedarfsfläche für Photovoltaik (Verschattungsprüfung) und Nutzung der Photovoltaik, soweit sinnvoll möglich



3.5 GUTACHTEN

Folgende Gutachten liegen vor:

- Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 38/III Schlebusch (Ortsmitte) – Neubau Pfarrzentrum St. Andreas in Leverkusen; Ingenieurbüro + Landschaftsarchitektur HAACKEN, Dipl.-Ing. Ilona Haacken.); Solingen, Januar 2021
- Baumkartierungsbericht für Liegenschaften der Katholischen Kirchengemeinde St. Andreas (Kirchengemeindeverband Leverkusen Südost) und angrenzender Flächen; Sven Peuker, Dipl.-Ing. Freischaffender Landschaftsarchitekt BDLA, Umweltplanung und Geoinformation, als Nachauftragnehmer von Dipl.-Ing. W. Mathow u. H. Ernst ÖbVI; Leverkusen, November 2019
- Baugrundgutachten; Bauvorhaben: Leverkusen, St. Andreas, Neubau Gemeindezentrum; F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH; Langenfeld, Juni 2021
- Konzeption Entwässerung Freianlagen; WES Landschaftsarchitektur; Hamburg, März 2021

3.6 FLÄCHENBILANZ

Plangebiet	7.300 m²
Fläche für den Gemeinbedarf (Kirchen und kirchliche Einrichtungen), davon	5.002 m²
<i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>1.901 m²</i>
<i>Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen</i>	<i>637 m²</i>
<i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	<i>174 m²</i>
Besonderes Wohngebiet (WB1-WB4), davon	1.773 m²
<i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>941 m²</i>
<i>Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen</i>	<i>483 m²</i>
Öffentliche Verkehrsfläche	467 m²

Leverkusen, den

.....
FB 61

Stefan Karl

Fachbereichsleiter