

## 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: März 2022

Die Planunterlagen wurden gemäß Änderungsantrag aus der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen vom 07.06.2021 (Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung am Vorentwurf) geändert bzw. ergänzt. Im vorliegenden Textdokument sind die Änderungen durch rote Schrift kenntlich gemacht.

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 .....	7
5.5 Landschaftsplan .....	8
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 .....	11
5.11 Bodenbelastungen .....	12
6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	12

### Information:

Teil B der Planbegründung  
liegt zum jetzigen Planstand  
noch nicht vor.



## Teil A – BEGRÜNDUNG

### 1. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 245/II liegt in der Gemarkung Bergisch-Neukirchen und beinhaltet die Flurstücke 1862 (teilweise), 1953 (teilweise) und 2133 (teilweise) aus Flur 10.

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 Panorama-Radweg „Balkantrasse“ an.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Abbildung 2 zu entnehmen.

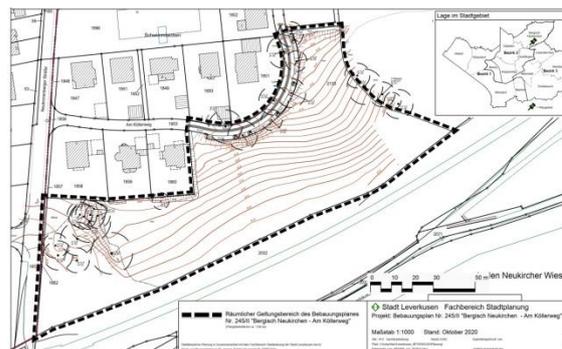
Die Größe des Plangebiets beträgt rund 1,06 Hektar (ha).

Abbildung 1: Ursprünglich geplanter räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans 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 Bebauungsplans Nr. 245/II bildet den Auftakt für weitere Bauleitplanverfahren, die unterschiedlich große Flächen der Grundstückseigentümerin 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 Bebauungsplans 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 Plangebiets zu decken und damit gleichzeitig zu einer qualitätsvollen Ortsrandeingrünung 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, Geschosshöhe, 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 Plangebiets
- Niederschlagswasserbeseitigung (nach Möglichkeit) auf den künftigen Einzelgrundstücken.

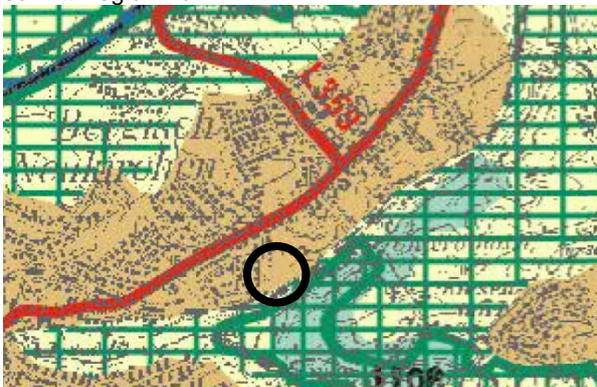
## 5. PLANUNGSBINDUNGEN UND BESTAND

### 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 (aktuell im Entwurfsstand: Dez. 2021), 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

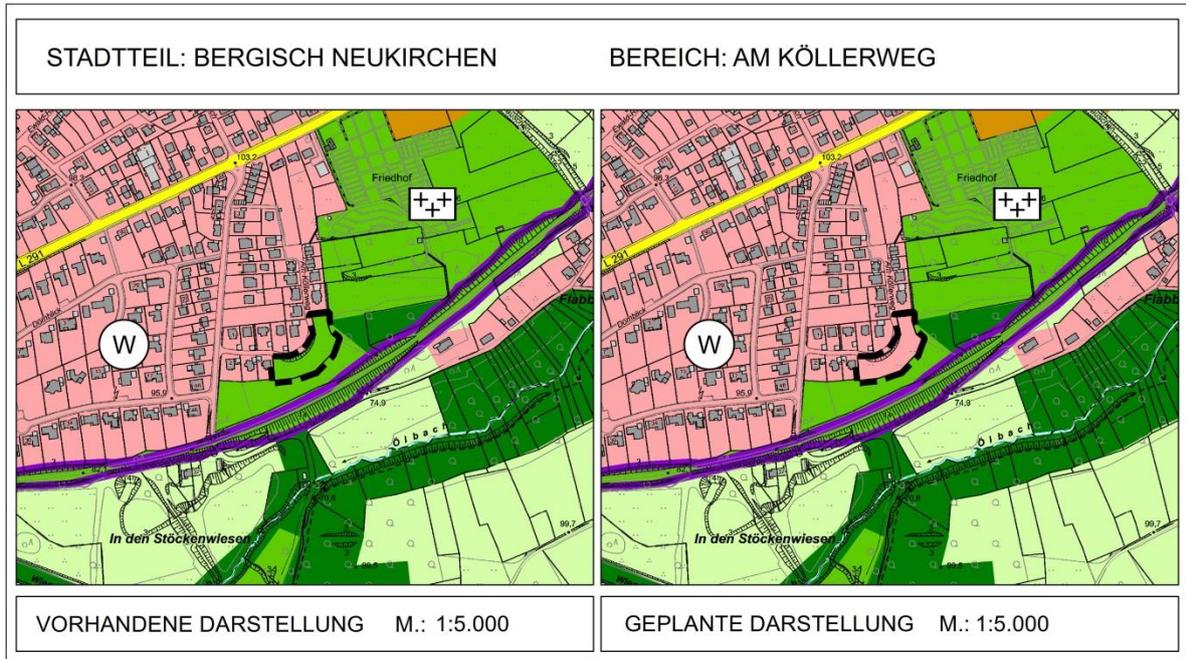
Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

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



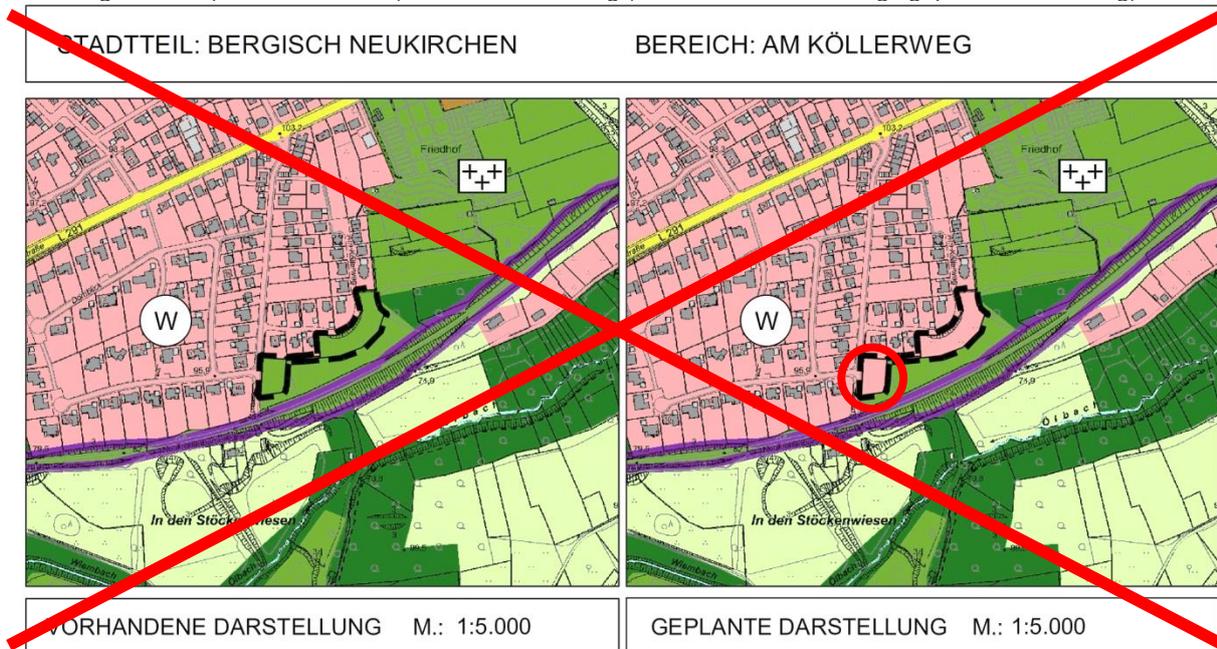
Die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Darstellung einer neuen „Wohnbaufläche“ (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) anstelle der bisherigen „Grünflächendarstellung“.

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



Quelle: Stadt Leverkusen (März 2022)

Vorherige Abb. 4 (Stand Nov. 2020): 22. FNP-Änderung (vorhandene und anfangs geplante Darstellung)



Quelle: Stadt Leverkusen (Oktober 2020)



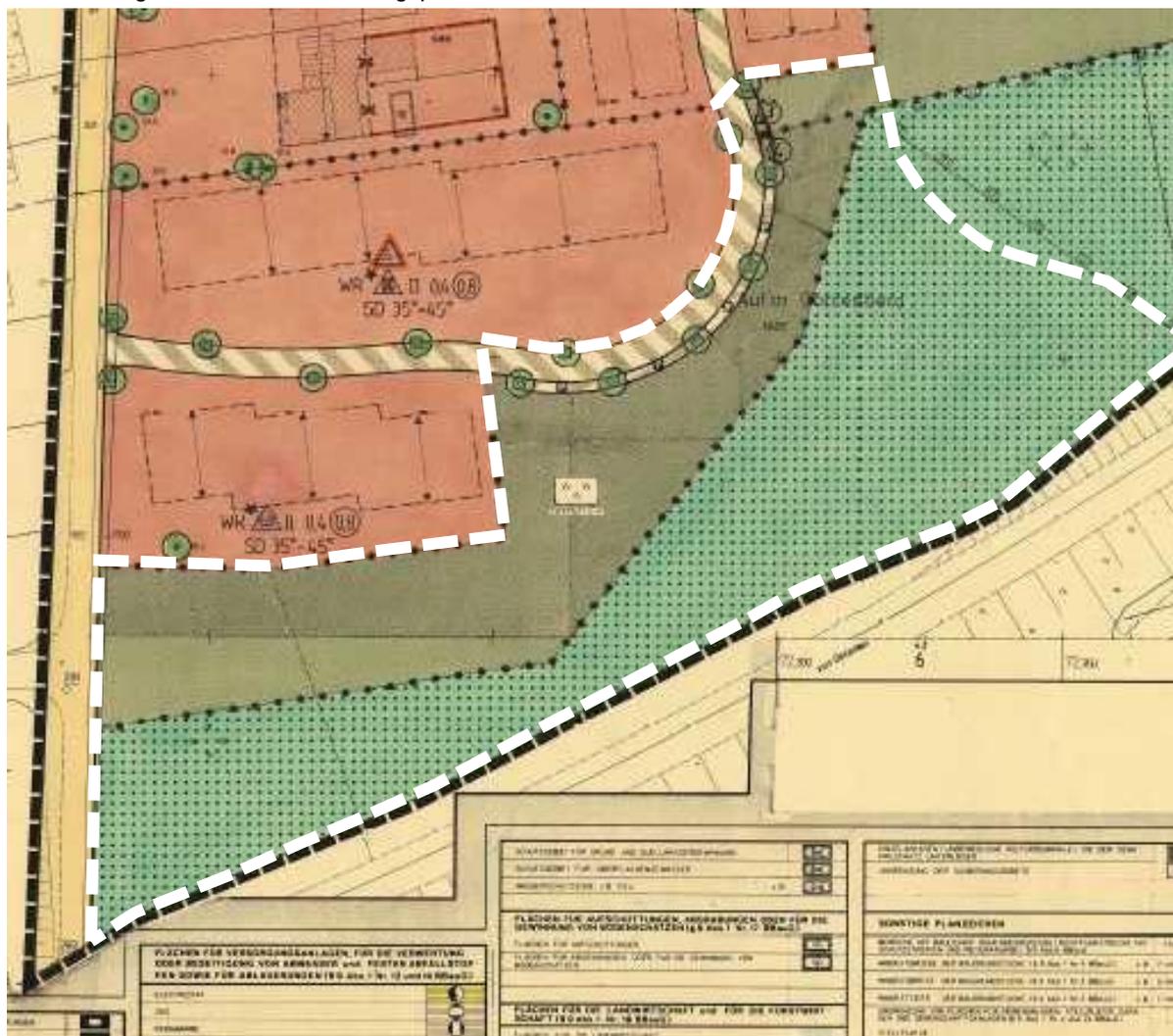
### 5.4 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Der im vorgesehenen Plangebiet aktuell rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 94/II „Friedhof Bergisch-Neukirchen“ aus dem Jahre 1989 setzt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Plangebiets 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 Bebauungsplans Nr. 245/II



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



## 5.5 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet aktuell als Fläche für die „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ festgesetzt.

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Süden an das Naturschutzgebiet 2.1-14 „Wiembachtal und Oelbachtal“. Weitere Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen (W 5.8-9) stellt der Landschaftsplan etwa 50 m weiter südlich außerhalb des Plangebiets im Bereich zwischen Neukronenberger Straße/Flabbenhäuschen und Oelbach dar.

Gem. § 20 Abs. 3 Landschaftsgesetz – LG NRW (Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft) treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren dem (zuvor aufgestellten) Flächennutzungsplan (*hier: 22. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB*) 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 alleeartig 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.

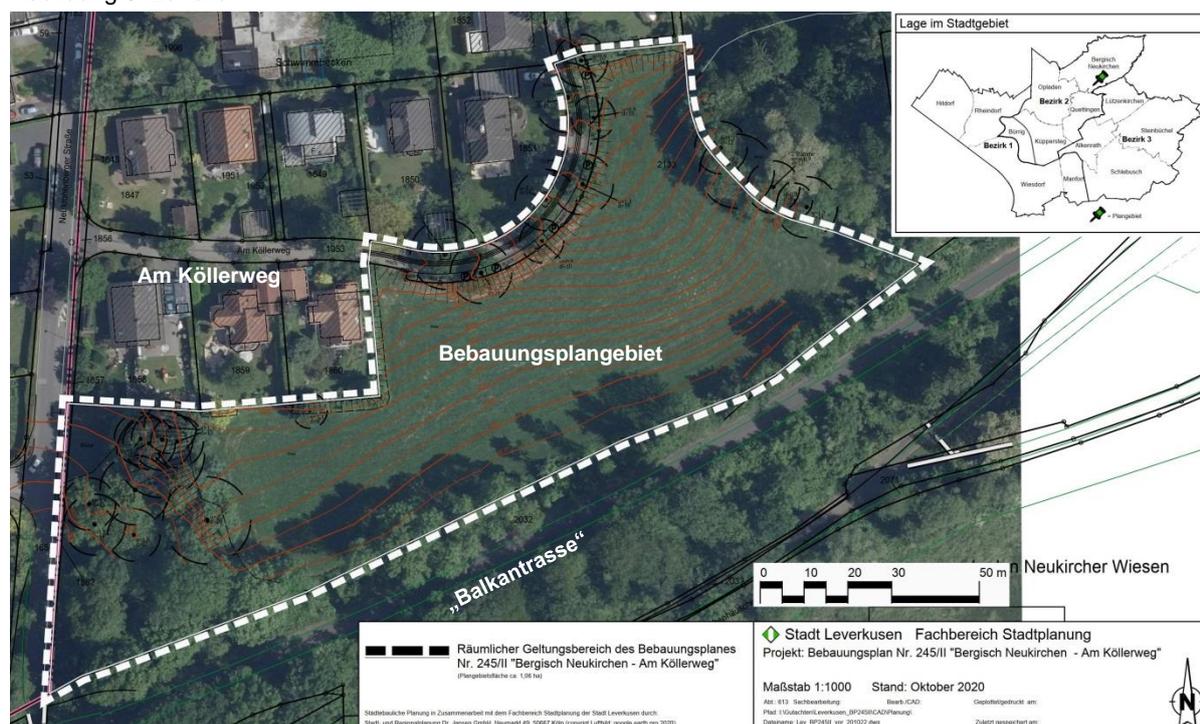


Im Südwesten des Plangebiets, zur Neukronenberger Straße hin, schließt **das Plan-**  
**gebiet** durch ein Feldgehölz aus überwiegend lebensraumtypischen Baum- und  
Straucharten mittelstarken bis starken Baumholzes ab, das zur Straße hin in einen  
breiten ruderalen Saum ausläuft. Auf der Südseite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

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

Nördlich der Straße „Am Köllerweg“ liegen (topografisch teils deutlich höher) die  
Grundstücke des bestehenden Wohngebiets. Die vorhandene Wohnbebauung setzt  
sich aus vergleichsweise großen, individuell gestalteten Einfamilienhäusern mit zwei  
Geschossen und geneigten Dachformen zusammen. Garagen und Pkw-Stellplätze  
sind überwiegend auf den Grundstücksteilen „Am Köllerweg“ untergebracht.

Abbildung 6: Luftbild



Quelle: Luftbild © google earth pro (2020), Darstellung basiert auf Geobasisdaten der Kommunen und des Lan-  
des NRW © Geobasis NRW 2020

## 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 ausgegan-  
gen, dass der entstehende zusätzliche Bedarf an Schul- und Betreuungsplätzen aus  
der Entwicklung von **fünf** Wohngebäuden 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 Plangebiets. Die Bushaltestelle „Am Plattenbusch“ befindet sich hier auf etwa Höhe der einmündenden Neukronenberger Straße, die nach Süden in Richtung des Plangebiets 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 Plangebiets 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 Plangebiets wird über die Neukronenberger Straße erschlossen. Die (nicht endgültig ausgebaute) 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 **fünf** Wohngebäuden vom vorhandenen Straßennetz ohne Ausbaumaßnahmen und ohne Beeinträchtigung der benachbarten Anwohnerschaft bewältigt werden kann.

Umgestaltungsmaßnahmen ergeben sich lediglich „Am Köllerweg“ innerhalb des Plangebiets, 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 Plangebiets an die öffentliche Kanalisation erfolgt, ist voraussichtlich eine Änderungsanzeige an die Bezirksregierung Köln ausreichend. Diese wird allerdings erst im Rahmen eines neuen regulären Netzplans 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

Die Bauleitplanung soll eine behutsame Siedlungsarrondierung ermöglichen. Geplant ist die Errichtung von **fünf** freistehenden Einfamilienhäusern, die sich in Form und äußerer Gestaltung in das bestehende Ortsbild einfügen. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird „Am Köllerweg“ wesentlich durch eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung auf großzügig geschnittenen Grundstücken, d. h. durch eine lockere Bebauung geprägt. Es handelt sich hier um baulich individuell gestaltete freistehende Einfamilienhäuser mit vergleichsweise großen Gärten. Die Wohngebäude weisen (mit einer Ausnahme) entsprechend den Festlegungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 94/II geneigte Dachformen auf.

Die Wohnstraße „Am Köllerweg“ wird durch Baumbestand aus der Entstehungszeit des Wohnquartiers in den 1990er-Jahren gesäumt. Im Plangebiet befinden sich außerdem etwa zehn Stellplätze im öffentlichen Straßenraum. Stellplätze und insbesondere die Bäume sollen am Standort erhalten werden. Öffentliche Stellplätze, die wegen neuer Grundstückszufahrten entfallen müssen, werden an anderer Stelle im Plangebiet ersetzt. Im Osten grenzen teilweise unmittelbar Waldflächen an das Plangebiet.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Neubebauung erfolgt über die Neukronenberger Straße im Westen und die Straße „Am Köllerweg“ im Norden des Plangebiets. 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 Plangebiets endet der Köllerweg in einer Wendeanlage, die auch das Wenden größerer (Müll-)Fahrzeuge erlaubt. 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.

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 Waldsaums), soll das Baugebiet sensibel und landschaftsgerecht in sein Umfeld eingebettet werden. Im Planverfahren wird geklärt werden, ob und welche Abstände die neue Wohnbebauung zur vorhandenen Waldgrenze östlich des Plangebiets einhalten soll.

Die planungsrechtlichen Festlegungen für die Bebauung sollen sich insbesondere hinsichtlich von Art und Maß der baulichen Nutzung an denen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 94/II orientieren und gleichzeitig auch moderne Bauformen ermöglichen. Detaillierte planungsrechtliche Festsetzungen folgen im weiteren Aufstellungsverfahren.

Die vorgesehene Ausgleichs- und Aufforstungsfläche im Süden des Plangebiets 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.

Im Rahmen der Vorentwurfsphase wurden mehrere Konzeptvarianten ausgearbeitet, wobei zunächst zwei Varianten in die engere Wahl kamen, die den zuständigen politischen Gremien der Stadt Leverkusen vorgestellt wurden. Das nachfolgend dargestellte städtebauliche Konzept wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse der politischen Beratung in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen am 07.06.2021 erarbeitet. Darin war die Verwaltung beauftragt worden, den Wegfall einer ursprünglich vorgesehenen Wohnbaufläche an der „Neukronenberger Straße“ zu prüfen sowie eine – gegenüber der in der Baunutzungsverordnung empfohlenen Höchstgrenze verringerte – Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in dem geplanten „Reinen Wohngebiet“ vorzusehen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 und § 4 Abs. 1 BauGB sollen die Öffentlichkeit, die Behörden und die den sonstigen Träger öffentlicher Belange über die städtebauliche Planung unterrichtet werden und Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.

In dem nachfolgend dargestellten städtebaulichen Konzept und dem Rechtsplankonzept (Bebauungsplanvorentwurf) wird eine Grundstücksteilfläche an der „Neukronenberger Straße“ im Südwesten des Plangebiets zur Unterbringung von Besucherstellplätzen vorgesehen, um Ersatz für fünf öffentliche Stellplätze zu schaffen, die „Am Köllerweg“ zur Grundstückserschließung der geplanten Neubebauung entfallen müssen. Zur Anordnung von etwa acht neuen Pkw-Stellplätzen an der „Neukronenberger Straße“ werden zwei Varianten aufgezeigt.



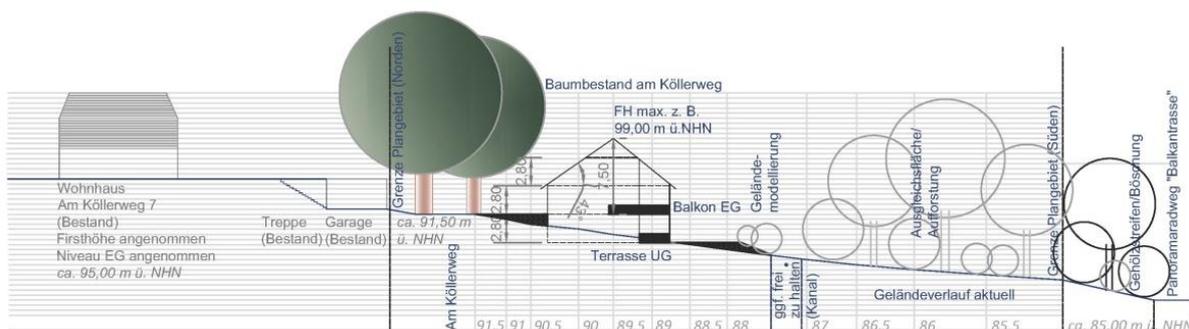
Denkbar ist hier eine Senkrechtaufstellung von Stellplätzen, die unmittelbar von der „Neukronenberger Straße“ erschlossen werden (Vorteil: geringster Flächenverbrauch, Nachteile: Querung des Gehweges erforderlich, erhöhte Aufmerksamkeit beim Verlassen der Parktasche durch Zurücksetzen nötig). Alternativ könnte eine kleine Stellplatzanlage mit eigener Zufahrt von der Neukronenberger Straße vorgesehen werden (Vorteile: Verkehrssicherheit, gestalterische Einbettung durch Eingrünung der Stellplatzanlage, Nachteil: größerer Flächenverbrauch aufgrund Stellplatzerschließung).

Abbildung 7: Städtebauliches Konzept



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln (November 2021)

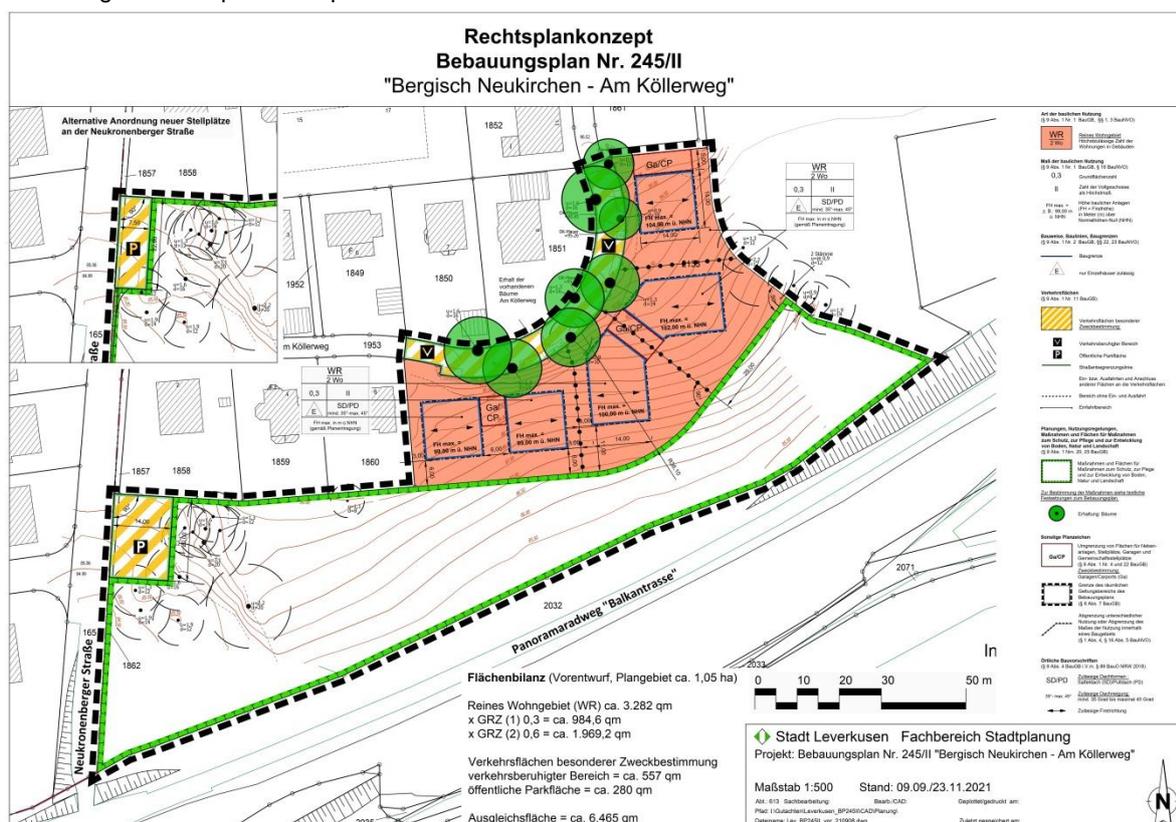
Abbildung 8: Städtebauliches Konzept, Geländequerschnitt A – A (beispielhaft)



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



Abbildung 9: Rechtsplankonzept im Vorentwurf



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln (November 2021)

### Flächenbilanz

#### Variante: Stellplätze in Senkrechtsaufstellung an der Neukronenberger Straße

Baugebietsfläche (geplant WR gemäß § 3 BauNVO)	ca. 3.282 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche „Am Köllerweg“	ca. 567 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Stellplätze an der Neukronenberger Straße)	ca. 165 m <sup>2</sup>
Südliche Freifläche für Ortsrandeingrünung und Ausgleich	ca. 6.580 m <sup>2</sup>
Plangebiet gesamt	ca. 10.594 m <sup>2</sup>

### Flächenbilanz

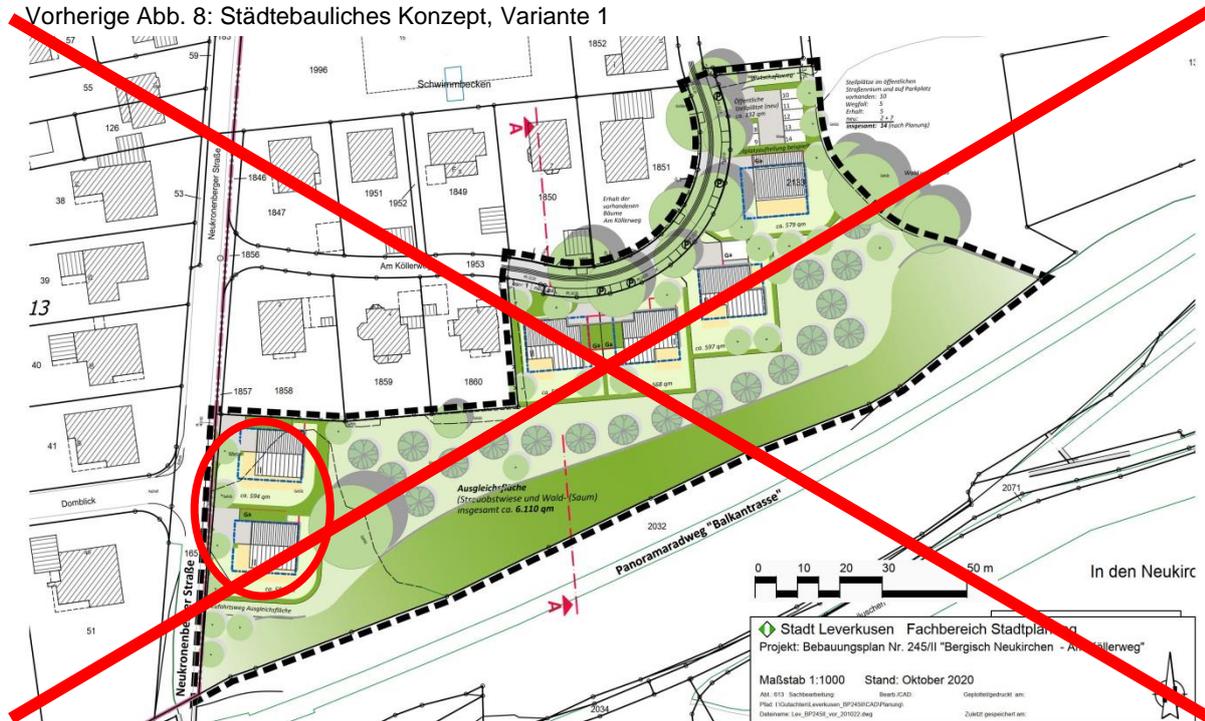
#### Variante: kompakte Stellplatzanlage an der Neukronenberger Straße

Baugebietsfläche (geplant WR gemäß § 3 BauNVO)	ca. 3.282 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche „Am Köllerweg“	ca. 567 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Stellplätze an der Neukronenberger Straße)	ca. 280 m <sup>2</sup>
Südliche Freifläche für Ortsrandeingrünung und Ausgleich	ca. 6.465 m <sup>2</sup>
Plangebiet gesamt	ca. 10.594 m <sup>2</sup>



Nach dem Beschluss vom 07.06.2021 verworfene Konzeptvorschläge:

Vorherige Abb. 8: 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 <sup>2</sup>
Südliche Freifläche für Ortsrandeingrünung und Ausgleich	ca.	6.110 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche „Am Köllerweg“ (inkl. öffentlicher Stellplätze)	ca.	680 m <sup>2</sup>
Plangebiet gesamt	ca.	10.570 m <sup>2</sup>



Vorherige Abbildung 9: 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 <sup>2</sup>
Südliche Freifläche für Ortsrandeingrünung und Ausgleich	ca. 5.840 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche „Am Köllerweg“ (inkl. öffentlicher Stellplätze)	ca. 680 m <sup>2</sup>
Plangebiet gesamt	ca. 10.570 m <sup>2</sup>